



**FACULDADE DE ARQUITETURA**  
UNIVERSIDADE DE LISBOA



## **RE-HABITAR O CENTRO HISTÓRICO: o caso de Palmela**

**Catarina Alexandra Costa Miranda**

(Licenciada)

Projeto Final para obtenção de Grau de Mestre em Arquitetura

Orientador: Professor Doutor Francisco Manuel Camarinhas Serdoura

Co-Orientador: Professor Doutor José Luís Mourato Crespo

### **Júri:**

Presidente: Doutor Luís Afonso

Vogais:

Doutor Francisco Manuel Camarinhas Serdoura

Doutora Maria Rosalia da Palma Guerreiro

Lisboa, FA-UL, Novembro, 2013

*“Romper com o passado não significa nem abolir a sua memória, nem destruir os seus monumentos, mas conservar uns e outros num movimento dialéctico que, simultaneamente, assume e ultrapassa o seu significado histórico original, ao integrá-lo num novo estrato semântico.”*

(CHOAY, 2010:117)

## AGRADECIMENTOS

A concretização do presente trabalho e do percurso académico que finda agora, não poderia ter sido possível sem o apoio e motivação que me foi prestado pelos que me rodeiam.

Agradeço ao meu Orientador, Professor Doutor Francisco Manuel Camarinhas Serdoura e ao Co-orientador Professor Doutor José Luís Mourato Crespo, pelo acompanhamento e apoio na elaboração da dissertação.

Ao Gabinete de Recuperação do Centro Histórico de Palmela, pelos conteúdos disponibilizados, e ao Arquiteto Carlos Rocha pela disponibilidade e incentivo prestado ao longo destes anos.

Devo um forte agradecimento à Vânia Guerreiro e Jaqueline Ventura pelo espírito de companheirismo e auxílio ao longo deste percurso académico. Pelos momentos de alegria e de desespero que partilhámos. Deixando aqui um obrigado às suas famílias pelo apoio incansável.

Por fim, mas não menos importante, agradeço profundamente esta oportunidade aos meus pais, pela sua dedicação, sacrifício e amparo, representando estes duas forças basilares na minha vida. Destacando ainda a mão guia e a motivação incondicional do meu irmão, e da compreensão e afeto sempre demonstrado pelo meu companheiro, Telmo.

A todos, o meu agradecimento.

## RESUMO

No âmbito do Projeto Final de Mestrado, aborda-se a problemática da descaracterização e abandono do Centro Histórico, expressando-se a necessidade de intervenção sobre estes conjuntos urbanos, que têm vindo a entrar em declínio, em parte, devido ao êxodo populacional para as periferias, procurando-se assim uma forma de preservar a identidade e os valores a estes implícitos.

A questão basilar deste trabalho incide sobre a forma de atuação que poderá devolver a dinâmica no Centro Histórico sem constituir uma ameaça à identidade e memória do lugar. Como tal, analisaram-se diversas temáticas e conceitos, designadamente o do re-habitar, estruturante para enquadrar a revitalização do tecido socioeconómico do Centro Histórico de Palmela e da preservação das relações existentes entre o lugar e o sujeito.

Deste modo, a fundamentação da intervenção deste trabalho baseia-se numa articulação entre operações que pretendem-se constituir como um modelo de atuação, em que são predominantes as necessidades de mudança do modo de habitar e a reavaliação e reutilização das pré-existências visando a salvaguarda da sua memória.

A aplicação e abordagem à temática têm como caso de estudo o Centro Histórico de Palmela, tendo este sido selecionado pelas suas características culturais, socioeconómicas e ainda pelo seu posicionamento e viabilidade no plano estratégico de desenvolvimento da região.

## PALAVRAS-CHAVE

Reabilitar, Revitalizar, Re-habitar, Centro Histórico, Palmela.



## ABSTRACT

The Master's Final Project focuses the problem of distortion and abandonment of the historic center, being expressed the need for intervention in those urban centers, which have been facing a decline, in part due to the population exodus to the peripheries. Therefore attempts are being made in order to find a way to preserve the identity and values of these implied.

The fundamental question of this work focuses on the form of action that may streamline the Historic Downtown without threatening the identity and memory of the place. So, we analyzed various themes and concepts, namely the re-inhabit, structural framing for the revitalization of the socio-economic fabric of the historic center of Palmela and the preservation of the relationship between the place and the subject.

Thus, the reasons for the intervention of this work are based on the relationship between operations that claim to be constituted as a role model, that are prevalent in the needs for change in the way of living as reassessment and re-use of pre-existing in safeguarding their memory.

The application and the thematic approach to have as a case study the historic center of Palmela, the latter has been selected for their cultural, socio-economic and even by their positioning and viability in the strategic development plan of the region.

## KEYWORDS

Rehabilitate, Revitalize, Re-inhabiting, Historical Center, Palmela.

## Índice Geral

<b>Agradecimentos .....</b>	<b>I</b>
<b>Resumo .....</b>	<b>II</b>
<b>Abstract .....</b>	<b>III</b>
<b>Índice Geral .....</b>	<b>V</b>
<b>Índice de Figuras .....</b>	<b>VII</b>
<b>Índice de Quadros .....</b>	<b>X</b>
<b>Lista de Abreviaturas .....</b>	<b>XI</b>
<b>Capítulo 1 – Introdução .....</b>	<b>1</b>
1.1. Objetivos .....	2
1.2. Metodologia e Fontes de Informação .....	3
1.3. Caso de estudo .....	4
1.4. Organização da dissertação .....	5
<b>Capítulo 2 - Enquadramento Teórico .....</b>	<b>7</b>
2.1. Introdução .....	7
2.2. Património .....	8
2.3. O Centro Histórico: Componentes, Problemas e Oportunidades .....	10
2.4. O Lugar, a Apropriação do Espaço e a Mudança Social .....	14
2.5. Conceitos em torno da intervenção nos Centros Históricos .....	22
<b>Capítulo 3 - Estratégias de Reabilitação Urbana e o Re-Habitar dos Centros Históricos .....</b>	<b>35</b>
3.1. A relação entre a Reabilitação e as Políticas Urbanas .....	35
3.2. Boas Práticas de Reabilitação em Centros Históricos .....	40
3.3. Re-Habitar em Centros Históricos .....	54
<b>Capítulo 4 - Caso de Estudo - O Centro Histórico de Palmela .....</b>	<b>62</b>
4.1. Palmela e a Península de Setúbal .....	62
4.2. O Centro Histórico de Palmela .....	66
4.3. Delimitações do Centro Histórico .....	79
4.4. Requalificação Urbana no âmbito do QREN .....	88
4.5. Análise do Centro Histórico de Palmela .....	90
<b>Capítulo 5 – Estudo de Caso: Re-habitar o Centro Histórico de Palmela .....</b>	<b>96</b>
5.1. Plano Estratégico para Re-Habitar o Centro Histórico de Palmela .....	96
5.2. Enquadramento da Área de Intervenção .....	127
5.3. Largo d’El Rei D. Afonso Henriques _ antigo Largo do Arrabalde .....	129
5.4. Quarteirão Habitacional n.º28 .....	134

5.5. Edifício Habitacional n.º16 .....	139
<b>Capítulo 6 – Conclusão .....</b>	<b>145</b>
<b>Referências Bibliográficas .....</b>	<b>150</b>
<b>Anexos .....</b>	<b>161</b>

## Índice de Figuras

Figura 1 – Fluxograma explicativo da organização da dissertação .....	6
Figura 2 - Países com maior n.º de bens incluídos na Lista Património Mundial .....	9
Figura 3 - Dimensões de Intervenção da Revitalização Urbana .....	31
Figura 4 – Diego Velázquez, Las Meninas, 1656 .....	33
Figura 5 – Thierry Lahontâa. Après Velázquez, 2009 .....	33
Figura 6 – Vista do Centro Histórico do Porto, 2010 .....	42
Figura 7 – Limites existentes na cidade do Porto, 2008 .....	46
Figura 8 – Limites das operações de reabilitação e revitalização do Centro Histórico do Porto, 2008 .....	47
Figura 9 – Vista do Centro Histórico de Guimarães, 2012 .....	49
Figura 10 – Localização dos projetos de reabilitação do Centro Histórico de Guimarães, na zona classificada .....	53
Figura 11 e 12 - Projeto de reabilitação de espaço público no Centro Histórico de Guimarães, na zona classificada .....	53
Figura 13 – Convivência de usos distintos na rua, Poble Sec, Barcelona, Fotografia de Oriol Maspons, 1962 .....	61
Figura 14 – Praia do Portinho da Arrábida, situada entre a parte mais alta da serra e o mar ..	62
Figura 15 – Moinho da Maré da Mourisca, situado no Estuário do Sado .....	62
Figura 16 – Enquadramento de região de estudo, Setúbal – Palmela, na área de intervenção do PROT-AML .....	63
Figura 17 – Dinâmicas territoriais da Área Metropolitana de Lisboa .....	64
Figura 18 – Esquema de Polarização Metropolitana .....	65
Figura 19 – Planta da Vila de Palmela, 1806, de Maximiano José da Serra, do Real Corpo de Engenheiros .....	67
Figura 20 – Evolução do Castelo de Palmela, execução gráfica Sigerp, Lda. ....	68
Figura 21 – Conjunto de silos e fossas registados entre a Rua de Nenhures e a rua dos Cavaleiros da Ordem de Santiago .....	69
Figura 22 – Localização de sítios escavados na área urbana do Centro Histórico de Palmela, 2005 .....	70
Figura 23 – Edifício Quinhentista situado no Largo D. Afonso Henriques, n.º11, 2011 .....	71
Figura 24 – Edifício Quinhentista situado no Largo D. Afonso Henriques, n.º16, 2011 .....	71

Figura 25 – Edifício Quinhentista situado na Rua da Ladeira, n.º17, 2011 .....	71
Figura 26 – Arquitetura civil residencial corrente, casa térrea e dois módulos com chaminé ..	73
Figura 27 – Arquitetura civil residencial corrente, casa de dois pisos, de módulo único com platibanda .....	73
Figura 28 – Arquitetura civil residencial corrente, casa de dois pisos, com beirado, chaminé com ressalto e duplo acesso .....	73
Figura 29 – Arquitetura civil residencial corrente, casa de dois pisos, de gaveto com platibanda .....	73
Figura 30 – Vista panorâmica do Centro Histórico de Palmela, 2012 .....	74
Figura 31 – Rua do Arrabalde, 2011 .....	76
Figura 32 – Travessa do Parque, 2011 .....	76
Figura 33 – Beco dos Leões, 2011 .....	76
Figura 34 – Escadinhas dos Caracoleiros, 2011 .....	76
Figura 35 – Gráfico da população residente na freguesia de Palmela, segundo sexo e estado civil .....	77
Figura 36 – Gráfico de núcleos familiares na freguesia de Palmela, segundo o tipo de núcleo de família .....	78
Figura 37 – Artigo de capa do jornal Arrabalde, Centro Histórico de Palmela .....	79
Figura 38 – Traçado urbano do Centro Histórico de Palmela .....	81
Figura 39 - Igreja da Misericórdia de Palmela .....	83
Figura 40 – Chafariz D. Maria I .....	83
Figura 41 – Pelourinho de Palmela .....	83
Figura 42 – Vista do aglomerado da Fonte de Beber .....	86
Figura 43 – Lavadouro da Fonte de Beber, Autor Paulo Alexandre, 2001 .....	86
Figura 44 – Carta de Proteção da Paisagem Urbana, PGU .....	87
Figura 45 – Carta de Proteção da Paisagem Urbana, proposta .....	87
Figura 46 – Delimitações das operações do QREN no Centro Histórico de Palmela .....	89
Figura 47 – Número de famílias clássicas residentes no Centro Histórico de Palmela no ano de 2001 .....	91
Figura 48 – Número de famílias clássicas residentes no Centro Histórico de Palmela no ano de 2011 .....	91
Figura 49 – Estado de Conservação do Edificado do Centro Histórico de Palmela .....	93
Figura 50 – Edifícios devolutos no Centro Histórico de Palmela .....	93

Figura 51 – Número de pisos do Edificado do Centro Histórico de Palmela .....	94
Figura 52 – Número de fogos do Edificado do Centro Histórico de Palmela .....	94
Figura 53 – Comércio e Serviços na Área de Intervenção do GRCH .....	95
Figura 54 – Planta Estratégica da Requalificação Urbana .....	117
Figuras 55, 56 e 57 – Estabelecimentos comerciais devolutos na Rua 31 de janeiro e Rua Hermenegildo Capelo .....	118
Figura 58 – Intervenção do arquiteto Aldo Van Eyck no espaço público em Amesterdão .....	119
Figura 59 – Domesticação da rua em Andaluzia .....	119
Figura 60 – Planta da medida estratégica Revitalização Local .....	119
Figura 61 – Perfil Transversal da proposta de requalificação da Rua Luiz de Camões .....	120
Figura 62 – Perfil Transversal da proposta de requalificação da Rua Almirante Reis .....	120
Figura 63 – Raio de ação do peão segundo estrutura etária .....	121
Figura 64 – Planta da medida estratégica Requalificação da Mobilidade .....	121
Figura 65 – Diagrama da tendência da composição de núcleos familiares e habitacionais ....	122
Figura 66 – Planta das medidas estratégicas de Incentivo à Reabilitação e Revitalização, e de Governança .....	124
Figura 67 – Praça do Duque de Palmela, ano de 1950 .....	125
Figura 68 – Planta da medida estratégica de Promover a atividade turística .....	126
Figura 69 – Planta de Evolução Urbana .....	128
Figura 70 – Vista do casario intermédio através do Largo, 2012 .....	129
Figuras 71 e 72 – Maqueta da pré-existência .....	130
Figuras 73, 74 e 75 – Túneis do Castelo de Palmela .....	132
Figura 76 – Esquema dos Cheios da pré-existência do quarteirão habitacional n.º28 .....	136
Figura 77 - Esquema dos Cheios da proposta do quarteirão habitacional n.º28 .....	136
Figuras 78, 79 e 80 – Levantamento fotográfico da fachada principal do edifício n.º16, 2011 .....	139

## Índice de Quadros

Quadro 1 – Quadro das ciências do Lugar .....	16
Quadro 2 – Proporção de composições de família residentes na freguesia de Palmela .....	78
Quadro 3 – População e famílias, variação entre 1991/2001 .....	90
Quadro 4 – Quadro de Diagnóstico do Centro Histórico de Palmela .....	104
Quadro 5 – Quadro de Classificação de Benifício e Exequibilidade de Objetivos .....	109
Quadro 6 – Matriz Estratégica Re-Habitar o Centro Histórico de Palmela .....	110
Quadro 7 – Quadro de indicadores brutos de ocupação do solo .....	134
Quadro 8 – Quadro de parâmetros urbanísticos da pré-existência .....	135
Quadro 9 – Quadro de parâmetros urbanísticos da proposta .....	137

## Lista de Abreviaturas

ACRRU – Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística  
CMP – Câmara Municipal de Palmela  
DINK – Double Income No Kids  
DR – Diário da República  
DRCLVT – Direção Regional da Cultura da Lisboa e Vale do Tejo  
FIMOC – Programa de Financiamento Municipal de Obras de Conservação em Imóveis do Centro Histórico  
GRCHP – Gabinete de Recuperação do Centro Histórico de Palmela  
GTL – Gabinete Técnico Local  
ICOMOS – Conselho Internacional de Monumentos e Sítios  
IGESPAR – Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico  
IHRU – Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana  
IMI – Imposto Municipal sobre o Imóvel  
IMT – Imposto Municipal sobre Transmissão Onerosas de Imóveis  
INE – Instituto Nacional de Estatística  
IRS – Imposto sobre o Rendimento Singular  
JESSICA – Join European Support for Sustainable Investment in City Areas  
LAT – Living Apart Thogether  
PDM – Plano Diretor Municipal  
PEH – Plano Estratégico de Habitação  
PER – Programa Especial de Realojamento  
PGU – Plano Geral de Urbanização  
PLH – Plano Local de Habitação  
PROT-AML – Plano Regional de Ordenamento do Território – Área Metropolitana de Lisboa  
QREN – Quadro d Referência Estratégico Nacional  
RECRIA – Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados  
RECRIPH – Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal  
REHABITA – Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas  
RJRU – Regime Jurídico de Reabilitação Urbana  
SOLARH – Sistema de Solidariedade de Apoio à Reabilitação de Habitação Própria Permanente  
SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana  
ZP – Zona de Proteção  
ZEP – Zona Especial de Proteção  
ZIP – Zona de Intervenção Prioritária



## CAPÍTULO 1

# INTRODUÇÃO

As preocupações em torno das Cidades Históricas remontam ao século XIX, sendo expressa a necessidade de preservar a identidade e os valores implícitos destes conjuntos urbanos. A proteção e o consequente apelo à correta intervenção nos núcleos históricos tem sido amplamente debatida, sendo que nos dias de hoje as temáticas a estes subadjacentes são mais prementes devido ao crescente movimento de despovoamento originado pelas migrações para a periferia urbana.

Sendo a Cidade Histórica reflexo da sociedade e do seu respetivo percurso ao longo dos tempos e da história, torna-se imperativa a correta ação sobre estas, através de metodologias de intervenção e de legislação apropriada, que vise a preservação da memória através do re-habitar e da reabilitação urbana, que consequentemente integre e promova espaços adequados aos padrões da sociedade do século XXI.

Por vezes as dissociações de intervenções entre micro e macro escala são equacionadas, na condição de estas não se relacionarem e de não respeitarem os espaços da sua envolvente, tornando-se estes em objetos indexados ao que os rodeia.

O modo de habitar a cidade encontra-se em constante mutação, registando-se um desenvolvimento vincado provocado pela mudança das dimensões sociais, políticas e económicas, em que é necessário formular novos modelos de apropriação do território de modo a criar uma vivência funcional e sustentável dos aglomerados urbanos.

O surgimento do conceito do re-habitar parte da necessidade à complementaridade da reabilitação e revitalização urbana. Esta ótica pretende atuar sobre um campo mais abrangente, tornando-se num elemento aglutinador de espaços e vivências. O seu princípio de atuação passa por detetar as reais necessidades da população alvo para intervir através do reaproveitamento de um determinado espaço, integrando neste os elementos chave para a sua funcionalidade e sustentabilidade.

Este novo modo de habitar sustenta-se segundo as transformações nos estilos de vida e das necessidades da sociedade, o que nos remete a uma abordagem de reinterpretação dos modos de socialização e de relacionamento com os espaços.

*“A criação de uma habitação exige uma compreensão plena dos seus significados sociais, pessoais e culturais, bom como da sua funcionalidade. Para além disso, importa não esquecer que existe uma forte interação entre significado e função.”* (FREIRE & NETO, 1999: 48)

As constatações destas mudanças levam-nos a refletir e a atuar sobre os significados e funções do edificado. Estes fatores encontram-se patentes nos aglomerados históricos, sendo estes espaços propícios ao movimento que propõe voltar a habitar estes lugares, que apesar do seu abandono ainda possuem um carácter identitário muito forte.

No entanto, a implementação do re-habitar não é executado apenas à escala arquitetónica, esta abordagem estende-se até ao nível urbano integrando diversas dimensões que consistem na requalificação, reabilitação e revitalização do tecido urbano, de modo a estabelecer uma otimização da massa construída.

A temática do presente trabalho desenvolve-se com uma visão de conjunto que ao relacionar as questões sociais com o edificado terá sempre como pontos de referência a identidade e a memória a preservar do Centro Histórico. No seguimento deste conjunto de ideias, será abordado o Centro Histórico de Palmela como caso de estudo pelas suas características culturais, socioeconómicas e ainda pelo seu posicionamento e viabilidade no plano estratégico de desenvolvimento da região de Palmela. Localizada na Margem Sul da Área Metropolitana de Lisboa, Palmela é uma vila com um forte carácter rural e ancestral onde o seu posicionamento lhe confere um conjunto de oportunidades para o seu desenvolvimento socioeconómico. Além disto, Palmela usufrui de um território envolvente que potencia fortemente a atividade agrícola e turística.

### **1.1 - Objetivos**

A presente dissertação tem como objetivo principal a criação de um plano que propõe re-habitar o Centro Histórico de Palmela através da aplicação de um processo que integra diversas componentes desde as de cariz urbanístico e arquitetónico, mas sublinhando ainda as matérias sociais, económicas e culturais.

O plano pretende integrar uma visão estratégica que promova a coesão territorial e social, assim como, a melhoria das condições de habitabilidade com o propósito de atrair nova população. De modo a concretizar este plano será elaborado um programa urbanístico que aplique os conceitos do re-habitar, da revitalização e da reabilitação urbana em ligação com as políticas urbanas.

A aplicação do conceito de re-habitar foca-se no reaproveitamento de edifícios e espaços devolutos ou daqueles que demonstram uma elevada necessidade de intervenção. Pretende-se aplicar um modelo de habitação que consiste no reaproveitar da pré-existência de modo a adaptar e a constituir instalações que correspondam às atuais necessidades da população alvo.

A nível urbano pretende-se atuar sobre a forma de apropriação da rua, através de uma relação entre os pisos térreos e de um reordenamento do espaço público de modo a estabelecer relações com uma maior humanidade e apropriação por parte do sujeito.

Este trabalho tem como destinatários os agregados familiares reduzidos, maioritariamente casais jovens e idosos, sendo que estes últimos integram um dos grupos etários predominantes no Centro Histórico. A principal variante desta lógica é a interação entre jovens e idosos, fomentando assim um sistema de interajuda e coesão social que visa potenciar uma vida mais ativa a nível social combatendo a solidão e as síndromes inerentes.

Como objetivos a concretizar no presente trabalho, estipulam-se:

- Compreender as lógicas de despovoamento e desenvolvimento social;
- Definir um plano estratégico de revitalização socioeconómico e cultural do Centro Histórico de Palmela;
- Delinear as diretrizes para um programa local de habitação através da promoção de políticas integradas;
- Viabilizar um modelo habitacional, tendo este como base uma das típicas habitações locais, alvo de um projeto de reabilitação.

Esta abordagem foca-se assim na valorização e salvaguarda do Centro Histórico segundo uma nova ótica de intervenção, o re-habitar. Através desta pretende-se dar um novo contributo ao modo de intervencionar o Centro, sendo que este não se aplica apenas ao nível físico das operações de revitalização e reabilitação, mas trata também a extensão da relação do lugar com o sujeito e da interação entre estes, assumindo-se esta como a principal questão e contributo do trabalho. O estabelecimento de uma nova filosofia de intervenção para as operações no património, visam não só o carácter urbano e arquitetónico do lugar, mas também os seus aspetos sociais e antropológicos.

## **1.2 – Metodologia e Fontes de Informação**

A metodologia de abordagem presente nesta dissertação desenvolve-se segundo um processo de conhecimento e análise das matérias relativas ao tema discutido no trabalho, onde serão identificados os princípios e os métodos a aplicar de modo a constituir orientações estratégicas de um plano para Re-Habitar o Centro Histórico.

Após a interpretação destas matérias procede-se à definição de um método de intervenção que terá como fonte de justificação exemplos de boas práticas relativo à reabilitação e revitalização urbana em cidades históricas.

Esta abordagem terá a finalidade de detetar e filtrar estratégias de atuação, ao nível da preservação e conservação urbana, assim como, a compreensão da relação entre políticas urbanas e os seus agentes de modo a que se possa desenvolver um plano assente em experiências verificadas.

A informação referente á elaboração do enquadramento teórico sustenta-se nas referências bibliográficas e em pesquisa documental. Posteriormente à contextualização do caso de estudo, analisa-se o local segundo informações municipais coletadas junto ao Gabinete de Recuperação do Centro Histórico de Palmela e pelo respetivo Arquivo Documental.

Outras das fontes que contribuíram para o desenvolvimento deste trabalho foram: a legislação; dados do Instituto Nacional de Estatística, designadamente, dos CENSOS de 2001 e 2011; informação publicada na revisão do Plano Diretor de Palmela<sup>1</sup>, através de elementos atuais de caracterização da situação atual do Centro Histórico e da identificação das suas necessidades.

No seguimento das informações recolhidas e do delinear das necessidades de intervenção é desenvolvido o plano estratégico de revitalização urbana onde é estabelecido um conjunto de soluções urbanas resultantes de políticas urbanas, isto de modo a viabilizarem o modelo em estudo.

Em suma, os métodos abordados no presente trabalho têm como inicio a observação e constatação de factos, que numa segunda fase nos remete à análise e á formulação de uma hipótese, neste caso o re-habitar, dando assim início a uma nova abordagem de intervenção. O procedimento prático dirige-se à exemplificação deste modelo e da viabilização do mesmo, o que poderá constituir um modelo de intervenção em casos semelhantes.

### **1.3 - Caso de Estudo**

A escolha do Centro Histórico de Palmela como caso de estudo deve-se ao facto deste usufruir de um posicionamento privilegiado o que potenciou a fixação populacional e que atualmente se apresenta como um conjunto urbano diversificado com um vasto património cultural e arquitetónico inerente ao seu longo percurso histórico.

Pronunciou-se ao longo das últimas décadas o abandono e o despovoamento do Centro Histórico de Palmela, como aconteceu noutros Centros Históricos de vilas e cidades

---

<sup>1</sup> O Plano Diretor Municipal foi publicado pelo Diário da República n.º156, de 9 de Julho de 1997, aprovado pelo Conselho de Ministros n.º115/97, estando em processo de revisão desde 2003.

portuguesas, deste modo, torna-se importante a conceção e a concretização de um plano estratégico que será elaborado no capítulo 5 do presente trabalho.

Pretende-se assim que com o desenvolvimento deste estudo se possa estabelecer um método que contribua para o repovoamento do Centro Histórico de Palmela, viabilizando a coesão territorial e, deste modo, num cenário futuro, influenciar não só à escala da vila mas também como um contributo de maior coesão do território ao nível concelho de Palmela.

#### **1.4 - Organização da dissertação**

A presente dissertação é composta por 6 capítulos, sendo que estes se descrevem da seguinte forma:

- **Capítulo 1 – Introdução**, trata-se de uma abordagem conjunta e elementar do trabalho tendo como partes integrantes a descrição dos objetivos de trabalho e da breve contextualização do caso de estudo e a organização da presente dissertação;
- **Capítulo 2 – Enquadramento Teórico**, desenvolve-se sobre a interpretação das matérias constituintes no trabalho, explorando os seus conceitos a sua áreas de abrangência, fazendo uma breve introdução ao ideal do Património, dos Centros Históricos, o Lugar, a Apropriação do Espaço, as Tendências da Mudança Social, e os conceitos em torno da intervenção nos Centros.
- **Capítulo 3 – Estratégias de Reabilitação Urbana e o Re-habitar dos Centros Históricos**, procede à delineação das relações entre os princípios da reabilitação com as atuais políticas urbanas implementadas no Centro Histórico. O estudo da aplicação das estratégias de reabilitação foi analisado segundo exemplos de boas práticas, referenciando os casos do Área Histórica de Lisboa, o Centro Histórico do Porto e o de Guimarães.
- **Capítulo 4 – Caso de Estudo – O Centro Histórico de Palmela**, pretende caracterizar o objeto de estudo segundo uma contextualização da vila de Palmela e da Península de Setúbal, sendo evidenciada a evolução histórica e cultural do Centro e das características do seu conjunto urbano. Anteriormente à caracterização e análise do aglomerado arquitetónico é efetuada uma leitura sensível do local para uma melhor compreensão da identidade do lugar.
- **Capítulo 5 – Estudo de Caso: Re-habitação do Centro Histórico de Palmela**, esta etapa do trabalho desenvolve-se sobre a delineação do plano estratégico que visa o re-habitar do Centro, sendo estabelecidos os objectivos e a metodologia do referido plano, viabilizando na fase final medidas estratégicas segundo a

componente projetual ao nível arquitectónico e urbano. Neste capítulo é expresso o contributo do trabalho desenvolvido pelo *Plano para Re-habitar o Centro Histórico de Palmela*.

- **Capítulo 6 – Conclusão**, refere-se a uma análise conclusiva da presente dissertação e do cumprimento do seu pressuposto, apresentando sumariamente o contexto e os conteúdos do trabalho e das considerações finais sobre o mesmo.

Na Figura 1, apresenta-se o fluxograma da organização da dissertação.

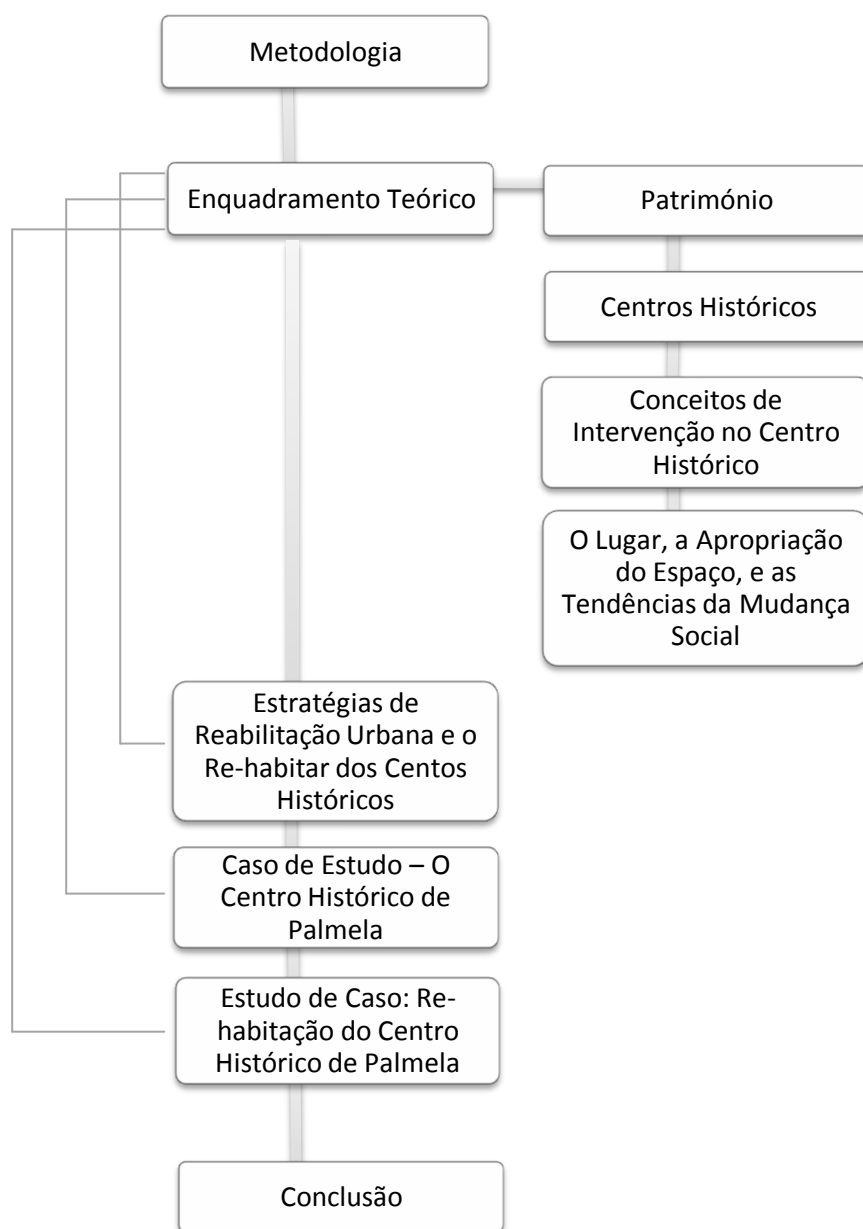


Figura 1 – Fluxograma explicativo da organização da dissertação.

## CAPÍTULO 2

# ENQUADRAMENTO TEÓRICO: conceitos e abordagens ao Centro Histórico

### 2.1. Introdução

As temáticas da reabilitação e revitalização dos Centros Históricos foram amplamente debatidas ao longo de várias décadas por diversos estudiosos da conservação e do restauro. Na evolução do período desde a Revolução Industrial até ao Modernismo a cidade antiga é desvalorizada. O despertar e a inversão desta tendência demarca-se com o final da II Guerra Mundial, dando-se nesse período o início da valorização e da preservação dos Centros Históricos.

CHOAY (2010), foi pioneira no estudo sobre o Património Urbano, refletindo sobre o desaparecimento dos Centros Históricos em prol do desenvolvimento das cidades modernistas, fazendo a descrição da evolução do conceito de património ao longo dos tempos. Durante a sua descrição e apreciação do modo como as doutrinas do restauro e conservação se vão instalando, a autora referencia nomes como o de Ruskin e Viollet-le-Duc.

Em Portugal, as intervenções de carácter urbanístico introduziram-se num período mais tardio do que na restante Europa, tendo as preocupações com a salvaguarda do património início em 1974. No desenvolvimento destas políticas no contexto nacional são tidas como doutrinas o caso inglês e o francês.

Um dos autores emergentes nesta temática, no caso português, foi PORTAS (2008), que procurou estudar e aplicar novas políticas urbanas, tendo como base reflexões e estratégias de preservação e salvaguarda dos antigos núcleos urbanos.

Apesar do contributo dos autores anteriormente referidos, não podemos deixar de referenciar os documentos regedores do conceito de reabilitação, conservação e restauro, sendo eles a Carta de Atenas, a Carta de Veneza e a Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas autenticada pelo Conselho Internacional de Monumentos e Sítios (ICOMOS).

Posterior a estes documentos, surge a Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas, regida pela ICOMOS. Esta tem como objetivos o reforçar da ideia da preservação das cidades históricas, delineando princípios, objetivos, métodos e estratégias com a finalidade de preservar a qualidade e a valorização destes elementos de memória das nossas cidades.

Como enquadramento às temáticas relacionadas como o Património e a Cidade Histórico, segue-se uma abordagem que visa o aprofundar de conhecimentos sobre as dinâmicas relacionadas com a temática do presente trabalho de modo a constituir uma base de conhecimentos para o desenvolvimento de intervenções no caso de estudo e outros similares.

## 2.2 - Património

O ideal de Património resulta da necessidade de preservação de um conjunto de *memórias* e objetos pela conotação de um conceito que se define segundo diversos valores.

A necessidade da criação desta noção surge como reação aos princípios da modernidade com a tradição. Sob a ameaça de descaracterização da urbe, como o tecido urbano e os monumentos integrantes, houve necessidade de classificar esses bens segundo um reconhecimento de identidade e memória através de uma metodologia de classificação que visava a sua preservação e a sua salvaguarda.

A noção de Património possui apenas dois séculos e descreve-se do seguinte modo: “ (...) o ‘património cultural’ emerge como questão quotidiana da nossa época e envolve lendas, memórias, a própria língua; o património ‘ecológico’ que diz respeito às particularidades mais tocantes, sensíveis, vitais da natureza; nos últimos anos apareceu ainda a metáfora do património ‘genérico’ (...) Ao tornar-se mais abrangente, a noção adquire um valor afetivo mais referenciado para designar certas condições fundamentais da existência nacional, até da existência humana.” (ESPERANÇA, 1997: 80)

As intervenções no campo do restauro por parte de Viollet-Le-Duc e Camillo Boito tornam-se referência nas operações sobre o património edificado. Tal facto resulta na elaboração da Carta de Veneza, em 1964, esta constitui um instrumento que tem como objetivo o estabelecimento de trâmites à conservação e restauro dos monumentos e sítios de modo a preservar e salvaguardar a obra de arte e a memória histórica que esta representa.

Posteriormente, no ano de 1972, é aprovada a Convenção do Património Mundial pela Conferência Geral da UNESCO em Paris. Esse comité elaborou um documento base onde são definidos os conceitos do património cultural e natural.

No seguimento dos valores instituídos pela convenção, são estabelecidos critérios de classificação que atribuem certificações internacionais a monumentos, conjuntos e sítios de modo a lhes conferir a sua legitimidade, isto através da denominação de Património da Humanidade, fazendo assim com que estes elementos integrem a Lista de Património Mundial. Tal facto transmite a estes bens uma promoção da sua autenticidade e competitividade em



termos turísticos. A lista de património mundial é constituída na sua quase totalidade por bens culturais, em relação a bens naturais.

Em Portugal, a preservação da arquitetura segundo uma perspectiva patrimonial teve início em meados do século XIX na sequência das influências inglesas e francesas da conservação e restauro.

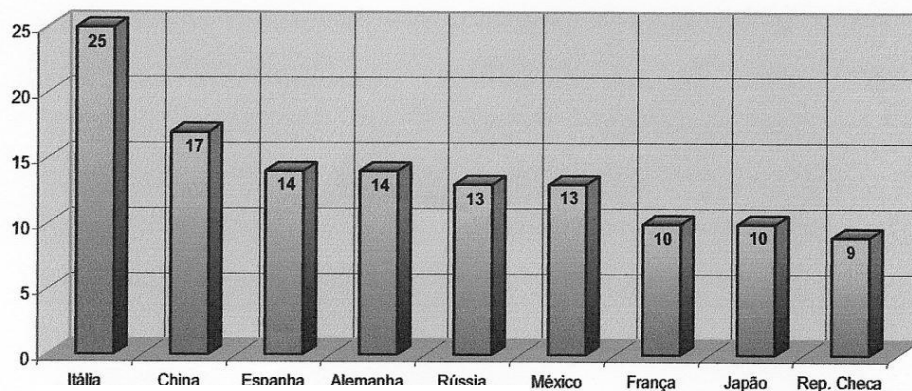


Figura 2 - Países com maior n.º de bens incluídos na Lista Património Mundial.

Fonte: TAVARES, 2008:31.

Apenas no ano de 1985 é que foi implementada a Lei n.º 13/85 do Património Cultural Português, que veio reconhecer o valor e a importância da preservação da identidade da cultura portuguesa.

Atualmente a consciencialização e a abertura para a prática de políticas que visem a reabilitação do património urbanístico vêm potencializar uma nova dinâmica no desenvolvimento de metodologias de intervenção sobre o património construído, que não se definem apenas como um objeto singular mas sim numa dimensão de conjunto, evidenciando os centros históricos e os restantes elementos constituintes do ambiente urbano.

*«O património ganha progressivamente importância enquanto expressão de cultura. Pela sua autenticidade, em “[...] resultado de várias transformações que ocorreram ao longo do tempo [...]” e pela sua identidade entendeu-se esta como “[...] a referência comum a valores presentes, gerados na esfera da comunidade, e os valores passados identificados na autenticidade do momento [...]”. (Carta de Cracóvia, 2000)» (TAVARES, 2008: 33)*

### 2.3 – O Centro Histórico: componentes, problemas e oportunidades

Atualmente o Centro Histórico caracteriza-se pela sua perda de centralidade devido às migrações demográficas para a periferia, que originaram um despovoamento continuado de um tecido que se compõe, atualmente, na sua maior parte, por edifícios devolutos com falta de condições básicas de habitabilidade, sendo os restantes ocupados por uma população reduzida de um extrato social baixo constituída na sua maioria por idosos.

O espaço físico que qualifica o centro é composto por ruas diminutas e edifícios típicos de uma datação predominantemente antiga, integrando no tecido diversos monumentos históricos que se encontram, em parte dos casos, circunscrito por limites materiais, como muralhas ou simbólicos. No entanto, define-se por *“uma parte íntima de espaços urbanizados de considerável extensão, de uma metrópole explodida”*. (FERNANDES, 2004: 13)

Contudo, apesar das potencialidades que este apresenta, relativamente ao posicionamento privilegiado de centralidade e da sua riqueza cultura, de diversidade social e económica, os centros deixaram de ser apelativos à população, sendo uma das principais causas de abandono dos edifícios destes núcleos a falta de higienização e de salubridade das estruturas, assim como, a área diminuta característica destas morfologias.

A razão pela qual se deve a mudança de exigências de estilo de vida, associado à habitação, surge com o desenvolvimento industrial. Este acontecimento originou novas formas de vida e de novos elementos como é o caso do comboio, alterando inevitavelmente o modo de pensar e constituir a cidade, como afirma CAETANO no trabalho de QUEIRÓS (2007:3), *“o Centro Histórico, outrora constituía o centro vital da urbe no seu complexo social, meios urbanos e de produção e de comércio, negócios e administração. Entretanto, a expansão física rompe este quadro, ao deslocalizar os setores produtivos, administrativos e residenciais, dando lugar à desertificação e envelhecimento da população residente, à pobreza e à degradação da atividade económica e dos edifícios.”*

Após a dinâmica industrial desenvolvida no século XIX, que levou ao degradar do património e condições de vida para os que se mantiveram no centro, foram aplicadas intervenções de renovação de modo a lhes conferir novos níveis de saúde e bem-estar. No entanto, como fuga à destruição que assolava inúmeras cidades europeias em busca do embelezamento e salubridade, é idealizado depois da Segunda Guerra Mundial, um novo paradigma de transformação da urbe, aplicando sob um conjunto políticas de intervenção de uma dimensão pontual.

A mudança de consciências transforma radicalmente o modo de intervencionar nos Centros Históricos e fomenta a inovação de novos modelos de atuação, como é o caso da

reabilitação e da revitalização. Nos finais do século XX, início do século XXI, esta problemática sobre o centro assume na disciplina do Urbanismo uma posição relevante, devido à necessidade de preservar o carácter identitário e do surgimento da oportunidade de gerar espaços urbanos distintos.

O Centro Histórico designa-se assim como o *berço* da cidade, ponto gerador do movimento social e económico, sendo neste caso, caracterizado pelos valores patrimoniais a ele atribuído, sendo que este coincide *“com o núcleo de origem do aglomerado, de onde irradiam outras áreas sedimentadas pelo tempo, conferindo assim a esta zona uma característica própria cuja delimitação deve implicar todo um conjunto de regras tendentes à sua conservação e valorização”*. (DGOTDU, 2005: 128)

### **Componentes do Centro Histórico**

A estrutura dos centros históricos poderá ser analisada segundo um conjunto de componentes urbanísticas, sendo que cada uma delas tem associado um determinado número de problemáticas.

Uma das componentes é a Habitação, elemento fundamental para a fixação da população. Estas estruturas apresentam uma desatualização relativamente às novas referências, sendo inevitável o aumento de edifícios devolutos e conseqüentemente em mau estado de conservação devido a um desinteresse social e económico nestas habitações. Este facto traduz-se nos Centros Históricos a serem *“habitados por população envelhecida e de fracos recursos, de quem não se pode esperar também ação muito vigorosa”* (SALGUEIRO, 1999: 387), estando assim estes locais condenados a transformarem-se *“em cidades fantasma”*.

Outra das componentes urbanísticas a abordar será a do Edificado, sendo este um elemento identitário do conjunto urbano através das suas fachadas que atuam sobre forma de cenário. O despovoamento destes núcleos históricos afeta a degradação da sua estrutura, em parte, por falta de manutenção.

O Património será também avaliado, sendo este de uma elevada importância, tratando-se de *“construções que sacralizamos e entendemos como património (...) reside basicamente em terem acumulado tempo, e não tanto na beleza nem na superioridade técnica ou artística do imóvel em si”* (HENRIQUES, 2003: 196), revelando ser um elemento de forte valorização histórica e cultural que nem sempre é salvaguardado através da sua preservação.

Em semelhante classificação às componentes urbanísticas acima referidas, está o Espaço Público, elemento que desempenha a função de consolidação do tecido urbano de

usufruto público. Este assume o papel de palco para o desenvolvimento de aspetos sociais como o convívio, lazer e até mesmo do desenvolvimento económico. A descaracterização destes espaços através do abandono dos Centros Históricos, conduz a um declínio relativamente ao movimento do social em espaços ao ar livre, sendo evidente a sua decadência *“uma vez que a compra se distanciou do espaço público e passou a ser parte da festa que se desenrola em espaços privados, interiores e voltados para dentro”* (SALGUEIRO, 2005: 353).

Relativamente ao Comércio, Serviços e Equipamentos, estas atividades tem como base o desenvolvimento económico e as funções terciárias que sempre foram elementos essenciais à vida da cidade. No entanto, estas atividades estão ameaçadas pelas grandes superfícies comerciais, situadas nas periferias, onde se encontra uma grande variedade de oferta, sendo que nos núcleos históricos se começa a constatar *“a diminuição das vendas nos centros tradicionais das cidades faz com que progressivamente as lojas encerrem e se transfiram para outros locais, muitas vezes para os novos centros comerciais localizados fora das cidades”* (BALSAS, 1999: 40).

Por fim, a última componente urbanística dos Centros Históricos: Infraestrutura e Mobilidade. Estes elementos são fundamentais para o pleno funcionamento do Centro, sendo que as redes de Infraestruturas, como é o caso das de abastecimento de água, eletricidade, telecomunicações e saneamento, que se caracterizam como sendo o *“sentido ao uso regrado da cidade”* (GONÇALVES, 2002: 283). Estas redes, devido à sua frequente idade avançada, demonstram sinais de envelhecimento o que apela a uma intervenção urgente de substituição. Quanto à Mobilidade e Acessibilidade aos Centros Históricos, estes são elementos fundamentais para o sistema de vida e crescimento, sendo estas a base de circulação e mobilidade no interior dos núcleos. Das problemáticas mais evidentes são a falta de acessibilidades para indivíduos portadores de deficiência motora e idosos, assim como o estacionamento maioritariamente excessivo que ocupa as vias pedonais e em muitos casos obstrói o acesso a habitações e estabelecimentos de comércio e serviços. Para estes fatores é importante ter em consideração de que os centros históricos foram pensados à escala do peão e não à escala do automóvel.

### **Problemas e oportunidades dos Centros Históricos**

O abandono do Centro Histórico regista-se pela alteração das necessidades da população e pela introdução de novas tecnologias. Alguns dos fatores associados são a procura de imóveis com melhores condições, o aparecimento do automóvel que não se adequa com a morfologia do tecido histórico, a mobilização de negócios para a periferia e a facilidade de crédito para a nova construção. Estes são alguns dos principais incitadores da desvalorização e consequente esvaziamento do Centro.

Uma agravante ao fenómeno de perda populacional são os baixos valores de natalidade registados a nível nacional. Tal potencia um maior envelhecimento no tecido urbano que se encontra ocupado sob regimes de arrendamento, não possibilitando a reabilitação do edificado por parte dos proprietários.

Como tal, a metodologia a seguir de forma a re-habitar o Centro Histórico tem com elemento principal a identificação dos anteriores fatores de abandono. Em seguida, far-se-á uma análise das necessidades da população alvo, criando novas oportunidades fundamentadas na crise urbana e socioeconómica. Podemos dessa forma explorar novas tipologias adequadas à morfologia do centro e que respeitem a sua identidade, assim como, delinear um planeamento estratégico para equipamentos de proximidade aos residentes, melhorar e complementar a rede de infraestruturas e mobilidade, e ainda, criar espaços verdes de lazer e convívio que estimulem atividades sociais e culturais.

Apesar do declínio em que muitos centros ainda se encontram, surge uma nova atitude por parte da sociedade, a atração de jovens pelas zonas históricas, buscando a essência da sua cultura e identidade, elementos que caracterizam o Centro Histórico, sendo esta uma contribuição positiva para a viabilização de um retorno populacional.

O Centro Histórico surge assim como um paradigma de um novo modelo de vida, desprovido da dependência do automóvel, com uma atmosfera desafogada de elementos poluição, embelezado pela morfologia característica de fachadas e monumentos históricos, elegendo-se como um lugar identitário que constitui uma hipótese de re-habitar o espaço urbano.

De modo a potenciar um modelo estratégico que sustente a valorização e preservação do património, é necessário estabelecer nas operações de reabilitação do edificado uma flexibilidade entre moradores e as restantes entidades. Assim como a negociação com sociedades de reabilitação urbana para que estas operações se tornarem mais vantajosas para as entidades envolvidas.

Em suma, o contributo deste projeto de investigação será o de salvaguardar a memória do Centro Histórico viabilizando uma revitalização da estrutura urbana e uma reavaliação de políticas de gestão social e urbana com o objetivo de intervencionar no núcleo urbano, segundo os princípios de sustentabilidade social e urbana de modo a viabilizar um movimento de reabilitação deste pedaço de memória cultural e urbana.

#### **2.4 - O Lugar, a Apropriação do Espaço e a Mudança Social**

Na contextualização da presente dissertação, a integração do lugar toma um carácter fundamental para a compreensão das relações do habitante perante o espaço construído. A identidade do lugar segundo a cultura e as tradições implícitas no território são elementos a diagnosticar de modo que ao constituir a intervenção do re-habitar do Centro Histórico sejam respeitadas as memórias do lugar e as dinâmicas existentes entre este e o sujeito. A noção de lugar é implementada como um instrumento de abordagem ao modo de re-habitar o Centro Histórico e de compreensão das suas lógicas de abandono, apoiando-se na perspectiva de análise do lugar e o não-lugar de Marc Augé.

Estas confrontações da noção do lugar antropológico inserem-se no objetivo fundamental do trabalho a desenvolver, através do modo como nos possibilita compreender as diferenças de espaços, os vividos e os construídos, transmitindo uma leitura de mudanças na sociedade contemporânea. Segundo o diagnóstico destas realidades, a noção de lugar permitir-nos-á uma melhor integração e contextualização da intervenção no Centro Histórico, respeitando as dinâmicas existentes entre o lugar e a sociedade, e do mesmo modo salvaguardando o carácter de reminiscência e de identidade inerente a estas zonas históricas.

A lógica da relação dos intervenientes urbanos para com o Lugar permite-nos delinear diretrizes e potenciais perigos para o território, contribuindo desta forma a possibilidade de estabelecer conceitos que se tornem úteis para a afirmação do caso de estudo do Centro Histórico, isto de modo a contrariar a constituição de espaços despersonalizados e de carácter residual que conduzem ao progressivo degradar dos conjuntos históricos.

##### **O Lugar**

O homem tem necessidade de criar símbolos, que sejam obras de arte, demonstrando situações decorridas na sua vida. Assim, existe a concretização, sendo esta uma necessidade básica do homem na experimentação da vida e na mensagem que o mesmo transmite. Como

tal, não existem diferentes tipos de arquitetura, mas apenas diferentes situações que requerem soluções diferentes, para satisfazer o homem, em termos físicos e psicológicos.

Quando tratamos a arquitetura como sendo algo analítico, falta-nos, numa forma concreta, a envolvimento. Temos de ter consciente o conceito de espaço existencial, pois é este que irá determinar a qualidade do objeto.

Sendo assim, a arquitetura, é muito mais do que um abrigo, pois esta implica que os espaços onde a vida decorre são de facto espaços no verdadeiro sentido da palavra. Ou seja, um espaço é-o quando o mesmo possui um carácter distinto, tendo realmente a sua existência no seu espírito, ou seja, o espírito do lugar.

Então podemos dizer, que o lugar é a referência base para tudo o que fazemos pois sem ele é impossível localizarmo-nos ou imaginarmo-nos num local. Logo, é importante realçar que o lugar é evidentemente uma parte integral da existência.

O lugar, significa assim, mais do que um conceito abstrato de localização, porque todos os lugares têm algo de material, substância, forma, textura e cor diferentes. Todos juntos, determinam o carácter do ambiente da envolvente.

### **Contextualização do conceito do Lugar**

A lógica do lugar encontra-se num amplo debate científico desde os finais do século XIX, meados do século XX. Explorada desde a Antiguidade por filósofos como Aristóteles e Kant, a noção do lugar permite-nos argumentar sobre o lugar físico, as suas componentes e as suas delimitações, possibilitando deste modo uma análise de carácter científico em que a arquitetura se constitui como lugar, sendo que sem a representação física e enquadramento espacial a arquitetura seria impossível de conceptualizar.

*“El interés de este punto singular entre el amasijo de las ciencias modernas, con respecto a la arquitectura como lugar, reside en la naturaleza del hecho bien común de representar lugares. Sin la representación de lugares, la arquitectura hubiese sido imposible en cualquier cultura, por la sencilla razón de que, sin representación, uno se expone a que le falte o sobre material [...] o a que el resultado no sea en algunos aspectos esenciales el que se esperaba [...]”* (MUNTAÑOLA, 1996:23)

Apesar das amplas conceções e interpretações da lógica do lugar, este define-se como algo que rodeia o Homem apesar das suas diversas dinâmicas. Segundo Aristóteles (1966) e Hegel (1970), o lugar distingue-se como sendo um lugar de algo ou de alguém onde se desenvolvem relações entre quem o habita e a espacialidade do mesmo. Na tentativa de

registar alguns dos paradigmas relativos à noção do lugar, constituiu-se um quadro<sup>2</sup> com informações, estando estas ordenadas segundo uma classificação convencional das ciências do lugar.

*“No se puede ser arquitecto de un mundo sin ser al mismo tiempo su creador.”*

Kant in (MUNTAÑOLA, 1996:28)

Vía predominante de análisis	Operativa	Figurativa	Semiótica	Sin vía predominante
Objeto de análisis				
La persona humana	1.1 Antropometría	1.2 Psicoanálisis	1.3 Psicología epistemológica	1.4 Pedagogía
La sociedad	2.1 Sociometría	2.2 Antropología	2.3 Sociología	2.4 Historia
El medio ambiente humano	3.1 Ecología	3.2 Tecnología	3.3 Ecología humana	3.4 Teoría de la Arquitectura y del Urbanismo
Sin medio ambiente predominante	4.1 Ciencias exactas	4.2 Filosofía	4.3 Teoría de los signos	4.4 Ciencias Económicas y Políticas

Quadro 1 – Quadro das ciências do Lugar.

Fonte: MUNTAÑOLA, 1996: 19.

### O Lugar Antropológico

O conceito do lugar antropológico foi amplamente explorado pelo antropólogo Marc Augé, que tem como base o estudo das cidades arcaicas. Segundo o autor, o contexto do lugar é explorado de modo a detetar um elemento que estabeleça a relação entre o espaço e a sociedade, sendo que esta noção se insere numa realidade aglutinadora do espaço construído e das relações do sujeito para com este.

Os lugares antropológicos caracterizam-se fundamentalmente pelas relações sociais estabelecidas com o espaço que as rodeia, sendo que na perspectiva de Augé o lugar explorado em contraponto com os não-lugares, conceito que determina que um lugar é transformado e descaracterizado pelas evoluções da modernidade. Este estudo do lugar-comum assenta na análise das sociedades arcaicas e do modo como estas se estabelecem,

<sup>2</sup> Quadro das ciências do Lugar, autor MUNTAÑOLA, em “La Arquitectura como Lugar”, 1996, página 19.



identificando-se em três dimensões fundamentais do lugar: a identidade, a história e a relação com a população.

*“Esta simbolização, que existe em todas as sociedades humanas, permite tornar legível a todos aqueles que frequentam um mesmo espaço um certo número de esquemas organizadores, de marcas ideológicas e intelectuais que ordenam o social. Estes três temas principais são a identidade, a relação e, precisamente a história.”* (AUGÉ, 1994:156)

Neste contexto, o lugar distingue-se pela sua narrativa, que se destaca pela identidade associada à origem, sublinhando-se neste fator a sua perda de distinção, devido ao esquecimento das origens, incentivadas pelos movimentos migratórios, afirmando-se deste modo que é fundamental a conservação da identidade do lugar de modo a que este conserve o seu próprio sentido.

*“A marca social do solo é ainda mais necessária pelo facto de nem sempre ser original. O etnólogo pelo seu lado depara com estas marcas. Pode até acontecer que a sua intervenção e a sua curiosidade devolvam àqueles, junto dos quais inquire o gosto pelas suas origens, que os fenómenos ligados à atualidade mais recente poderão ter atenuado, ou por vezes sufocado: as migrações para a cidade, os novos povoamentos, a extensão das culturas industriais”* (AUGÉ, 2005:40)

Como *contrário* do lugar existe os não-lugares, caracterizados pelo conceito da sobremodernidade que tem como ideais três excessos: de tempo, de espaço, e da figura do indivíduo. Os não-lugares associam-se a um espaço físico cujas relações sociais aí desenvolvidas, têm como lógica funcional a aceleração da movimentação e da satisfação da sociedade atual, dando assim origem a uma sobreposição de relações e objetivos em que o resultado é o objeto ambicionado com a contrapartida da completa desvalorização do restante percurso intermédio.

Segundo Kundera, referenciado por SÁ (2006), é nitidamente estabelecida a distinção das noções de lugar (caminho) e não-lugar (estrada). *“A estrada distingue-se do caminho não só por ser percorrida de automóvel, mas também por ser uma simples linha ligando um ponto a outro. A estrada não tem em si própria qualquer sentido; só tem sentido os dois pontos que ela liga. O caminho é uma homenagem ao espaço. Cada trecho do caminho é em si próprio dotado de um sentido e convida-nos a uma pausa. A estrada é uma desvalorização triunfal do espaço, que hoje já não passa de um entrave aos movimentos do Homem, de uma perda de tempo (...) E também a sua vida, ele já não a vê como um caminho, mas como uma estrada: como uma linha conduzindo de uma etapa à seguinte, do posto de capitão ao posto de general,*

*do estatuto de esposa ao estatuto de viúva. O tempo de viver reduziu-se a um simples obstáculo, que é preciso ultrapassar a uma velocidade sempre crescente*". (SÁ, 2006:180)

A ambiguidade do termo de lugar antropológico deriva do tratamento do espaço através da interação social que institui neste as suas simbologias e o define como "seu", caracterizando-se pelo " (...) princípio de sentido para os que o habitam e princípio de inteligibilidade para aquele que observa. A escala do lugar antropológico é variável." (AUGÉ, 2005:46)

Na contextualização da antropologia num cenário de contemporaneidade pelas ciências sociais, existem novos parâmetros que levam a repensar a cidade e as suas relações sociais, focando essa análise nas dimensões simbolizadas do espaço, na definição de não-lugar e as ameaças do lugar e não-lugar para com o indivíduo.

No entanto, é necessário tomar em atenção o facto das noções de lugar e não-lugares possuírem limites, podendo estes encontrar-se nalguns registos de forma sobreposta, como alerta AUGÉ, afirmando que os "lugares e não-lugares correspondem a espaços muito concretos mas também a atitudes, a posturas, à relação que os indivíduos mantêm com os espaços onde vivem ou que eles percorrem." (AUGÉ, 1994:167)

" (...) Marc Augé chamará «lugar objetivo» ao espaço onde se inscrevem as marcas objetivas da identidade, da relação e da história (monumentos, igrejas, lugares públicos, escolas, etc.); e «lugar simbólico» ao espaço definido pelos modos de relação com os outros que neles prevalecem (residências, trocas, linguagem); «não-lugares objetivos» aos espaços de circulação, de comunicação e de consumo, e «não-lugares subjetivos» aos espaços definidos pelos modos de relação com o exterior predominante: passagens, mensagens, cartazes, códigos. Nestas definições de lugar e não-lugar aparece claramente a diferença e ao mesmo tempo a relação, entre a materialização do próprio espaço (o espaço construído) e as práticas sociais que aí se estabelecem (o espaço vivido)." (SÁ, 2006:186)

Em relação ao estudo antropológico dos comportamentos da sociedade de hoje quanto ao espaço, AUGÉ contribuiu para uma compreensão do fator da mudança como problemática sociológica que nos conduz a uma leitura da relação atual entre a cidade e a sociedade e das transformações do espaço, percepção e memória a estas inerentes, sendo deste modo a noção de lugar e não-lugares um campo de interpretação da mudança social e das formas de habitar na atualidade.

*“Os não-lugares que permitem o “excesso de tempo”, o “excesso de espaço” e o “excesso de individuo” vão criando novas formas de interação social e originando novos “modos de vida”.” (SÁ, 2006:187)*

Os fatores de evolução da sociedade conduziram a mudanças sociais que condicionam e alteram subtilmente a relação do individuo perante o espaço, sendo o espaço público ou o espaço habitacional. No estudo a desenvolver, tendo como conceito fundamental o re-habitar, propõe-se relacionar a habitação, a rua, e a unidade de vizinhança, tornando-o num carácter fundamental para os princípios de intervenção através da conceptualização de um modelo habitacional, segundo a reabilitação da pré-existência.

Devido às mudanças socioculturais, é pertinente o repensar dos modelos arquitetónico-urbanísticos que se manifestam através das novas necessidades expressas pela sociedade, revelando a preferência pela reabilitação dos núcleos, onde se procede a uma lógica de maior proximidade dos espaços de lazer, comércio, trabalho e serviços. Neste seguimento instaura-se assim uma narrativa dos modos de habitar que conceptualiza um objeto segundo o diálogo entre os comportamentos da vida social e dos espaços inerentes.

*“A casa deve ser um terreno de apropriação muito menos prescritivo do que aquele a que se está habituado. O que não quer dizer que se possa passar sem o conhecimento sociológico do habitar mas que, pelo contrário, se devem ter em conta, ao nível do “design” arquitetónico, toda a ambiguidade e diversidade dos comportamentos reais.”*

*Portas in* (PEREIRA, 2012:19)

A compreensão das relações do lugar com as novas formas de habitar na contemporaneidade revelam-se, deste modo, como matérias de sustentação de uma intervenção arquitetónica e urbana que pretende o diluir de limites segundo os meios da domesticação, não só da habitação como da rua a esta adjacente, constituindo assim um elemento de união que contraria o abandono destes espaços através de *“(...) relações vitais entre a casa e a rua, a domesticação do espaço público e das relações sociais entre vizinhos.”* (REHABITAR, 2012:175)

Na abordagem da mudança social na intervenção do re-habitar o Centro Histórico é importante destacar um documento fundamental da consciencialização da reabilitação em Portugal, publicado na década de 60, pelo Sindicato dos Arquitetos Portugueses, a obra *Inquérito à Arquitetura Popular*, que consistiu num extenso inquérito à arquitetura popular portuguesa, cujo objetivo compreendia uma crítica à ideia de unicidade da casa implementada pelo Estado Novo e a divulgação do valor intrínseco da pluralidade demarcado pela arquitetura vernacular. A divulgação desta obra veio a revelar-se elucidativa quanto à necessidade

nacional da valorização da arquitetura *tradicional*, marcando um ponto de viragem para a perceção da viabilidade do ideal da reabilitação à escala arquitetónica e urbanística.

Como tal, a reabilitação em detrimento da construção nova toma uma nova dinâmica, sendo que a forma de habitar da sociedade potencializa um novo conjunto de relações entre a dimensão social e cultural com o espaço construído. Assim, a compreensão destas lógicas de produção social do espaço doméstico adota uma nova contextualização e uma hipótese de uma narrativa consolidada entre a habitação, o espaço urbano e a componente sociocultural.

### **A apropriação de espaço**

No processo de análise e conceptualização de um Plano Estratégico para Re-habitar o Centro Histórico, a dinâmica da apropriação do espaço e do estabelecimento de relações sociais e culturais no lugar por parte dos atores sociais, e da forma como estas se desenvolvem, revela-se fundamental para o devido enquadramento da intervenção e ação de uma metodologia que pretende estimular uma reaproximação, reapropriação do espaço construído segundo a vivência do mesmo.

Desta forma, ao *desenhar* um plano de requalificação e reorganização do espaço construído, é fundamental a compreensão e a perceção da estruturação do espaço, de maneira a não cometer o erro de descaracterizar o tecido urbano e social. Importa assim compreender que o lugar não se compõe apenas pela sua distribuição física, mas integra também relações sociais e culturais que constituem sobre este uma ação caracterizadora a nível do espaço construído e do espaço vivido.

*“O espaço não se reduz à distribuição de objetos com os quais se mantêm relações; ele é um elemento estruturante das relações sociais e das práticas do atores sociais.”*  
(GONÇALVES, 1997: 142)

O estudo insere-se numa estratégia de re-habitação do Centro, em que as dinâmicas do lugar antropológico são definidas como diretrizes de compreensão das relações entre o tecido construído e o tecido social, de modo a viabilizar um modelo de comportamento e interação das diversas estruturas, sociais, culturais, económicas, históricas.

Para contextualizar a intervenção segundo a análise espacial, torna-se essencial entender o objeto de estudo, o entendimento da prática do espaço e da sua representação, sendo ainda fundamental a complementação desta análise com a integração da estrutura social do lugar que contém as lógicas de apropriação e produção do espaço.

Torna-se assim fundamental a leitura do local segundo as dimensões espaciais e sociais e a sua correlação, de forma a constituir uma operação bem contextualizada e exequível para

o local de modo a lhe conferir uma nova dinâmica que respeite a sua identidade e preserve a sua memória.

*“(...) os conceitos de «convivialidade» e de «centralidade», entendidos como princípios de regulação, não apenas do campo de relações funcionais, organização de espaço, mas também de reunião social e simbólica, parecem poder aplicar-se adequadamente às características relevantes destes espaços sociais. (...) A questão central desta perspectiva de análise reside, em nosso entender, no significado do espaço urbano na explicação da vida social e nos efeitos diferenciados das diversas estruturas morfológicas, residenciais e funcionais do fenómeno urbano, segundo a diversidade das estruturas sociais e dos modelos culturais. Pretende-se com isto sublinhar a significação antropológica e sociológica do espaço através das relações sociais que ele, aliás, exprime e que contribui para reproduzir.” (GONÇALVES, 1997:153)*

#### **As tendências da Mudança Social**

O panorama da habitação encontra-se em constante movimento devido ao próprio desenvolvimento e evolução da sociedade, que toma a posição principal neste contexto. Para além da apropriação do espaço público, a abordagem incide ainda sobre o espaço doméstico que se define pela corporalização das dimensões social e cultural, resultando numa determinação da forma e da função da casa, definida segundo AUGÉ, num *lugar simbólico* que se compõe pelo modo como os intervenientes se relacionam com este.

A interpretação da habitação encontra-se subdividida em duas dimensões: a exterior, que estabelece uma leitura da casa com a sua envolvente; e a interior, que inclui as configurações do fogo e da morfologia do próprio edifício. A dimensão interior descreve-se de uma forma complexa relativamente à sua relação com o exterior, assim como na sua organização em função da família ou do indivíduo, que respeita uma composição funcional e uma morfologia relacionada com as suas ideologias de vida.

*“A casa tem um centro e uma periferia, zonas que se estruturam não apenas em função do valor social adstrito a cada uma das partes que poderão integrar um e outra, e respetivos entremeios, mas também, e não menos importante, em função da distinção público/privado: dois aspetos tão interdependentes, quanto social e historicamente variáveis.” (PEREIRA, 2012: 16)*

As lógicas da mudança social num Portugal contemporâneo são compreendidas segundo as variáveis ao nível da família e ao nível das classes sociais, que configuram as dinâmicas do espaço doméstico. Neste contexto é necessário compreender que as dinâmicas

da família e do indivíduo se encontram em mutação, sendo evidente o contraste com um período da Modernidade, em que a estruturação da casa era maioritariamente direcionada para uma tradicional família nuclear composta por um casal com filho(s). A presente sociedade contemporânea descreve-se segundo um amplo conjunto de composições familiares.

Visto a casa se tratar de um espaço de família, é fundamental a identificação das diversas composições familiares para a conceção ou adaptação do espaço à configuração da referente família. PEREIRA (2012: 27) identifica as composições familiares com a *tradicional família nuclear*, anteriormente referida como dominante, às quais adiciona “(...) *as famílias recompostas, às mono-parentais, às famílias conjugais, casais sem filhos, DINK (Double Income No Kids), aos casais em que cada um dos cônjuges habita a sua casa, LAT (Living Apart Together), até aos mono-residentes, indivíduos sós que, em bom rigor, dificilmente se encaixam na categoria “família”.*”

Assume-se atualmente que a sociedade portuguesa é dominada pela família tradicional, identificando os mono-residentes como uma categoria emergente, revelando assim uma necessidade de adequação do espaço doméstico para este contraste de interações.

O entendimento destas novas dinâmicas familiares e da repercussão das mesmas no espaço edificado, revelam essencial uma resposta ao desajustamento dos modelos habitacionais do mercado imobiliário, da preferência pela reabilitação em detrimento da nova construção, assim como a correspondência a expectativas da sociedade contemporânea resultantes dos fatores da mudança social.

Sobre estas dimensões, propõem-se a referida análise antropológica a nível social e cultural de forma a compreender a melhor opção quanto à metodologia de intervenção de forma a potencializar uma re-habitação do espaço público e do espaço doméstico característico do Centro Histórico. Contribuindo desse modo para uma atualização destes tecidos com o princípio de salvaguardar a identidade e a memória que estes representam nas nossas cidades.

## **2.5 – Conceitos em torno da intervenção nos Centros Históricos**

Na dinâmica da Conservação e do Restauro, é essencial compreender a base conceptual destes modelos de intervenção no Património, assim como a evolução dos processos aplicados em cada doutrina ao longo dos tempos. Deste modo são aprofundados os conceitos da Conservação e Restauro e do enquadramento e percurso desenvolvido dos conceitos da Reabilitação, Revitalização e Re-habitar.

### Restauro e Conservação

Nas disciplinas do Restauro e da Conservação, são desenvolvidas diversas intervenções distintas entre si. Podemos atribuir uma base a cada uma delas segundo os seus princípios e metodologia. No entanto, aquelas que tomam maior relevância são a doutrina anti intervencionista, característica de Inglaterra, e a intervencionista, predominante em França.

A França surge como o rosto do reconhecimento e valorização do monumento histórico. Num momento em que era concedida uma nova importância à arte por parte da sociedade, era necessária uma conexão entre o conhecimento e a arte. No desenrolar desta nova perspetiva e abordagem ao monumento, Viollet-le-Duc destaca-se através de uma teoria de restauro que contempla o objeto arquitetónico segundo um *desejo de arte*, estabelecendo assim um novo método, que o próprio define da seguinte forma: *“Restaurar um edifício é restabelecê-lo num estado completo que pode nunca ter existido num dado momento.”* (CHOAY, 2010: 160). A posição de Le-Duc é interpretada como sendo uma atitude mais *agressiva*, no entanto, demonstra preocupações na aplicação do restauro não só relativas à análise estrutural dos objetos, começando a explorar as dimensões sociais e económicas e a identificar a verdadeira importância destas na intervenção arquitetónica. O autor referido é um dos pioneiros na investigação destas matérias relativamente à conservação e restauro.

Em oposição ao espírito francês, surge em Inglaterra a doutrina anti intervencionista liderada por Ruskin que defende *“... a tese sentimental de deixar envelhecer (e perecer) ...”* (CHOAY, 2010: 166) os monumentos, em que a intervenção sobre o objeto deve ser sempre a menor possível de modo a reconstitui-lo apenas para que este não se degrade a ponto de desaparecer juntamente com a sua memória.

A definição atribuída a esta doutrina de restauro, segundo Morris, define-se como: *“Preservar os edifícios significa conservá-los no próprio estado em que nos foram transmitidos, reconhecíveis, por um lado, enquanto relíquias históricas, e não como as suas cópias e, por outro lado, enquanto obras de arte executadas por artistas que teriam sido livres para trabalhar de outra forma se assim o tivessem desejado.”* (CHOAY, 2010: 185) Esta afirmação assume-se como defensora da prática do restauro como uma intervenção de preservação do monumento segundo o seu carácter original de modo a conservar a sua identidade e memória no seu estado mais puro, contrariando assim a posição de outras teorias que se propõem como intervenções de um carácter *artístico*, atribuindo uma liberdade de alteração do objeto arquitetónico através da adição e subtração de elementos, alterando dessa forma a sua imagem inicial e desvirtuando o seu espírito.

Apesar das evidentes divergências entre as doutrinas de Ruskin e Le-Duc, estas partilham a mesma base da disciplina do restauro que tem como objetivo manter o diálogo com os *“testemunhos culturais do passado”* (AGUIAR, 2002: 38) e promover a sua salvaguarda de modo a que os valores instituídos ao monumento não venham a cair no esquecimento, mas a uma glorificação do monumento histórico, cada um ajustado ao seu peculiar olhar.

Compreende-se assim que a consolidação da disciplina do restauro e da conservação se desenvolveu segundo diversas teorias que são associadas muitas vezes ao país de origem, distinguindo-se assim o caso de Inglaterra através das teorias ruskinianas que defendem a *conservação da escrita* sendo esta também denominada por restauro romântico, do caso francês, que atingiu o seu protagonismo através de Viollet-le-Duc e que adota uma doutrina intervencionista que se tornou conhecida como restauro estilístico.

A Itália instaurou-se como a capital da preservação do monumento através de diretivas papais e das intervenções de restauro de grande dimensão em monumentos do histórico Império Romano. As práticas aqui desenvolvidas com base nos *“progressos da arqueologia e da história da arte”* (CHOAY, 2010: 166) é aplicada a doutrina do restauro arqueológico. Os principais apologistas desta teoria são Stern e Giuseppe Valadier sendo que no seguimento e amadurecimento das ideias de Le-Duc, surgem posteriormente Camillo Boito e o seu discípulo Luca Beltrami com as teorias do restauro histórico e do restauro filológico.

Para uma melhor compreensão do percurso do restauro e da conservação ao longo da história, serão descritos por ordem cronológica do seu surgimento as doutrinas do restauro moderno.

#### Restauro Arqueológico

Em Itália, no decorrer da primeira metade do século XIX, desenvolveu-se uma metodologia de conservação do monumento no seguimento de uma política de recomposição do objeto sem que exista uma atualização ou uma reforma da sua imagem original.

*“Nenhuma inovação deve introduzir-se nas formas e nas proporções, nem nos ornamentos do edifício resultante, senão para excluir aqueles elementos que num tempo posterior à sua construção foram introduzidos por capricho da época seguinte.”* (AGUIAR, 2002: 39)

Como obras de referência da teoria do restauro arqueológico são as intervenções nos monumentos pertencentes ao Antigo Fórum de Roma, sendo as de maior destaque o restauro do Arco de Tito desenvolvido por Stern e posteriormente intervencionado por Valadier, e ainda a reconstrução faseada do Coliseu de Roma, ordenada pelo Papa Pio VII e levada a cabo



por uma intervenção conjunta dos arquitetos Stern, Giuseppe Palazzi e Camporesi, sendo que o monumento foi alvo de uma segunda intervenção de Valadier que consistiu num remate da extremidade do edifício.

A conceptualização desta disciplina tem por base uma evolução entre a conservação estrita e a reconstituição arqueológica de modo a que se instaure os princípios de atuação com o de consolidação do monumento através da conservação de elementos originais e da simulação mais simplista de peças *perdidas*, isto de modo a concretizar uma recomposição o mais fiel possível da memória do objeto, adotando assim uma linguagem *sincera* e atual.

### Restauro Estilístico

Nas primeiras décadas do século XIX, em França a teoria do restauro baseava-se sobre a reconstrução do monumento segundo o *estilo original* da construção. Como instrumento de apoio a esta conceção, é instituída uma política de salvaguarda que visa a valorização histórica e nacionalista do monumento que se baseava na aplicação de uma lógica estilística que conduzia a um processo mais adequado em cada edifício através da leitura da sua unidade estilística, segundo o seu estilo unitário, isto de modo a que os valores reconhecidos perdurassem conservando a identidade nacional por esta transmitida.

Este paradigma é representado por Viollet-le-Duc (1814-1879), que agrega um conjunto de ideias associadas numa operação de natureza artística, levando a um ato de busca que através da transformação do monumento histórico tenta alcançar o modelo ideal.

O restauro estilístico define-se como sendo uma prática projetual e filosófica, em que através do conhecimento da linguagem e do valor do monumento são aplicados os critérios de intervenção da operação de restauro, sendo assim uma teoria interpretativa e sensível a nível dos valores históricos, nacionalistas e artísticos do objeto.

Um dos aspetos em que este restauro se diferencia é na forma como se relaciona com a funcionalidade do objeto, defendendo uma posição de reutilização de maneira a conceber soluções de cariz económico e social.

A dimensão operacional também constituía um elemento de destaque, devido ao elevado conhecimento e domínio de técnicas construtivas pré-industriais por parte de Le-Duc, permitindo uma inovação na constituição de novas tecnologias e metodologias de análise *in situ*, facto que teve um forte impacto nos avanços e na prática da conservação e do restauro.

Como já foi referido, Le-Duc constituiu um modelo estilístico que influenciou toda a França, assim como outros países a nível da Europa, sendo que em Portugal despertava um entusiasmo entre teóricos da arquitetura como é o caso de Ramalho Ortigão, desenvolvendo-

se este movimento de restauros estilísticos em massa, o que levou a uma descaracterização histórica e ao surgimento de problemas ligados ao restauro, facto também fortemente criticado por figuras como Raul Lino.

Esta doutrina, liderada por Viollet-le-Duc, veio assim representar e valorizar uma prática artística assente em valores maioritariamente artísticos e filosóficos, sendo que esta sofreu um abandono gradual no último quartel do século XIX com o surgimento de um novo método que tem como fonte de inspiração este mesmo movimento.

### Restauro Romântico

Como forma de oposição à doutrina restauracionista francesa, surge o movimento inglês com uma inspiração poética que empreende o valor da memória e da identidade do monumento histórico.

John Ruskin é o mentor desta teoria que surge como ferramenta de combate à *descaracterização* levada a cabo pelo restauro estilístico, apelando à conservação e salvaguarda do património arquitetónico segundo o método que revele a autenticidade do monumento e que o leve à sua verdadeira essência de modo a preservar a sua memória.

A dimensão funcional desta doutrina, oposta à francesa, toma posição da função original do monumento histórico. A ideologia de Ruskin encontra-se expressa nas suas obras como *The Stones of Venice* e em *The Seven Lamps of Architecture*, expressando nestes a sua intenção de defesa do estado de ruína do objeto arquitetónico como consolidação da essência do mesmo. Na conceção desta causa é ambicionada a integração dos conjuntos urbanos sobre o manto da preservação em nome da *herança histórica*.

Na continuidade deste domínio, o italiano Gustavo Giovanni defende assim a ascensão do conjunto urbano e da sua verdadeira valorização e reconhecimento, afirmando: *“Uma cidade histórica constitui em si um monumento, quer pela sua estrutura topográfica, quer pelo seu espeto paisagístico, quer ainda pelo carácter das suas vias e pelo conjunto dos seus edifícios maiores e menores. Também a um monumento individual seria igualmente conveniente aplicar leis de proteção e os mesmos critérios de restauro, de levantamento, de reconstrução e de inovação.”* (CHOAY, 2010: 150)

Apesar da abordagem ideológica que consiste num espírito romântico caracteristicamente inglês do século XIX, este não apresenta um método de salvaguarda específico focando-se assim numa operação passiva, permitindo no entanto uma intervenção a nível estrutural e de zonas pontuais com a contrapartida de esta tomar um cariz escuso e de não violar a originalidade do monumento.

O pensamento ruskiniano viria a influenciar fortemente a doutrina da conservação e do restauro revelando-se propícia com o ressurgimento da defesa de ideias e políticas de salvaguarda do património.

### Restauro Histórico

Esta nova doutrina surge em Itália, pela mão de Luca Beltrami (1854-1933), apelando a uma intervenção particular e distinta renegando qualquer influência das teorias de Ruskin e Le-Duc, criando assim uma visão peculiar sobre o monumento histórico.

Reconhecida como reconstrução arquitetónica, esta prática assentava em valores figurativos e históricos sendo o seu objetivo o de restaurar ou reconstituir ao objeto os elementos essenciais ao legado artístico que cada edifício em particular contém e que este tanto defende sobre uma noção de obra de arte.

Como método operacional este utilizava registos documentais e físicos objetivos recusando qualquer tipo de adição ou alteração de elementos do edifício, alcançando deste modo critérios de reconhecimento arquitetónico que o levavam a uma total reconstituição dos monumentos, sendo esta prática reconhecida como *projetos-cópia*.

A doutrina do restauro histórico viria assim a tornar-se atual devido ao seu aprofundamento tardio, resultando em intervenções danosas ao longo do seu aperfeiçoamento e da melhoria de investigação documental prévia e do respetivo controlo.

### Restauro Filológico

Emergente das teorias violetianas predominantes nessa época, surgiu em Itália o restauro filológico através de Camillo Boito (1835-1914), sendo que este formulava a sua opinião através de uma síntese dos modelos de Ruskin e Le-Duc resultando num conjunto de diretivas onde eram destacados os valores primordiais do monumento histórico.

Com um importante papel no desenvolvimento da disciplina da Conservação, esta teoria procurou articular a reutilização funcional do monumento com as práticas de conservação integral baseando-se sempre numa noção de autenticidade do objeto.

Esta ideologia traduzia-se numa *conceção complexa do restauro* onde é feita uma leitura intemporal, sobre a qual o presente ganha destaque e a legitimidade do restauro é imperativa. O princípio de atuação desta metodologia destaca-se pelo facto de que *“o restauro não deve ser praticado senão in extremis, quando todos os outros meios de salvaguarda (...) falharam. Então o restauro revela-se como o complemento necessário e indispensável da uma conservação cujo próprio projeto não pode subsistir sem ele”*. (CHOAY, 2010: 168)

## Reabilitação

A compreensão do termo *reabilitação* é ambígua devido à sua interligação com os conceitos de manutenção, conservação, sendo estes complementares entre si. A aplicação da reabilitação na habitação, refere-se a um conjunto de ações que se aplicam sobre um determinado edifício, de modo a recuperar as suas funções através de obras de conservação ou restauro, que atuam sobre as deficiências e anomalias provocadas pela degradação a que o edifício se encontra sujeito.

A reabilitação do objeto arquitetónico viabiliza assim uma melhoria, o que o habilita a uma reutilização mais adequada de modo a aumentar as suas condições de fruição por parte dos seus utilizadores. Esta ação requer uma maior complexidade relativamente à nova construção, sendo necessário o desenvolvimento de uma metodologia mais aprofundada, onde seja estudada previamente a pré-existência, e onde seja programada detalhadamente a intervenção, de modo a preservar os elementos característicos do edifício e ao mesmo tempo melhorar o seu desempenho funcional.

*“A reabilitação é um conceito mais complexo, pois nesta ação, além da resolução de patologias presentes, há também o propósito de aumentar a sua qualidade, de forma a atingir níveis de funcionalidade e conforto superiores àqueles que foram inicialmente previstos.”* (ROCHA, 2011: 23)

No entanto, deparamo-nos com um problema de clarificação das lógicas aplicadas pela conservação, através de intervenções por vezes excessivas e descaracterizadoras. Defende-se a preservação da identidade do património edificado através da apologia dos princípios de intervenção mínimos. A definição do conceito da reabilitação como uma intervenção de habilitação e readaptação do tecido edificado poderão levar à demolição de elementos do edificado essenciais para caracterização e contextualização patrimonial.

A permissão de atos como o de demolir elementos ou a construção de novos, conduz o reabilitar a adotar uma atitude associada ao *fachadismo*<sup>3</sup>, tendo consequências negativas nas relações do seu significado com a cidade histórica que podem representar uma rutura com a identidade e dialética do lugar.

A aplicação desta metodologia de *falsificação de identidade* teve um crescimento, sendo em muitos casos aplicada como solução-tipo em centros urbanos ou núcleos históricos.

---

<sup>3</sup> Definição de *Fachadismo* - “...demolição sistemática do interior de antigos edifícios e sua substituição por nova construção, com profundas mudanças tipológicas, volumétricas, estruturais e construtivas, onde a antiga fachada sobre a rua principal é preservada de forma acrítica, ou é reconstruída numa imitação forçada da antiga.” (AGUIAR, 1999: 12)

Dever-se-á contrariar esta evolução, sobre o risco de perda do património cultural e histórico que nos é transmitido pela cidade histórica.

Além de descaracterizador, constitui-se também como uma hipótese de intervenção muito mais dispendiosa do que o recomendável, procedendo-se através da instalação de um estaleiro que levará à aplicação de estruturas divergentes das originais, preservando apenas a fachada principal após um processo de *desmembramento* do conteúdo do edifício, atribuindo-lhe deste modo um novo carácter sobre a ilusão de preservação da sua memória.

Deste modo, propõem-se práticas de reabilitação sem este carácter invasivo, que visem a preservação do físico e do intangível das cidades históricas constituindo-se, deste modo, um planeamento dinâmico entre os valores físicos e utilitários da urbe, através de uma operação de reabilitação mínima e autêntica.

*“Defende-se que é necessário conservar, preservando a autenticidade, e projetar, conservando a contemporaneidade. Contra estratégias maximalistas e especuladoras, defende-se a utilidade de um conceito básico e frequentemente esquecido da teoria da conservação: optar pela intervenção mínima.”* (AGUIAR, 2000: 27)

A reabilitação possui ainda uma vertente que atua sobre uma dimensão mais generalizada, sendo ela a reabilitação urbana. Esta consiste numa política urbana que se caracteriza como sendo um processo integrado de estratégias e intervenções sobre o tecido urbano segundo uma metodologia devidamente programada que conduza a uma revitalização dos valores socioeconómicos, ambientais e culturais.

#### Reabilitação Urbana

Com uma década de atraso em relação a muitos países europeus, Portugal só deu início à aplicação dos princípios da reabilitação urbana nos finais dos anos 80. O êxodo populacional para as periferias da cidade que decorreu principalmente nas décadas de 1950 e 1960 resultou numa descaracterização e gradual abandono dos centros urbanos. Como instrumento de promoção é agora aplicada a política da reabilitação urbana resultando em experiências pioneiras, como é o caso das intervenções urbanísticas na Ribeira do Porto e Guimarães.

A evolução deste conceito levou à revitalização urbana, caracterizando assim o processo da reabilitação urbana como uma política urbanística mais direcionada à dimensão física da cidade. Associada ao território e à paisagem urbana, a reabilitação caracteriza-se através do melhoramento do espaço público e das suas constituintes contíguas ao interior do edificado.

*“Um território reabilitado cria nova centralidade provocando uma mudança do seu valor tanto na dimensão económica como na dimensão cultural e social. A valorização do património começa, no entanto, pela vertente social ainda antes da intervenção no edificado, invertendo todo o conceito que marcou a fase da renovação urbana.” (TAVARES, 2008: 20)*

### **Revitalização**

O conceito de revitalização resulta da aplicação de princípios de uma política que se caracteriza como sendo detentora de uma maior complexidade e de um carácter integrador que relaciona e desenvolve processos de recuperação do conjunto arquitetónico, segundo operações de reabilitação urbana.

A revitalização é aplicada sobre áreas antigas da cidade que, como PORTAS (1983) designa, são alvo de *campanhas de renascimento* que se relacionam com um todo que deve ser constituído não só pelo conjunto do edificado mas também pelas relações deste com o âmbito social e cultural da urbe.

Os princípios de atuação deste conceito são orientados sobre o ideal de revitalizar sem que se destrua o objeto, desse modo é aplicada *“a reutilização de edifícios e jardins antigos que perderam o seu uso tradicional (...), é a conservação dos quarteirões com a modernização das casas e dos locais de comércio e artesanato, considerados como um património que tem valor económico (...) e social (...) independentemente de maior ou menor valor arquitetónico de cada edifício que compõe esses quarteirões. Considerando essas áreas um recurso patrimonial coletivo e um «capital fixo» (...)”* (PORTAS, 1983: 11)

Este é um conceito de intervenção integrada que tem como finalidade, através da sua articulação com a reabilitação urbana, a melhoria das áreas urbanas e da qualidade de vida da população residente.

### **Revitalização Urbana**

O desenvolvimento de programas e projetos estratégicos de reabilitação e revitalização do edificado podem constituir uma base de atuação para a revitalização urbana. O princípio base de atuação por parte desta é o de integrar diversas dimensões e funções, não só de carácter físico como também social, cultural e económico.

## Dimensões de Intervenção da Revitalização urbana



Figura 3 - Dimensões de Intervenção da Revitalização Urbana.

Fonte: TAVARES, 2008:24.

A implementação desta forma de atuação urbana é constituída através de um processo de planeamento estratégico que se caracteriza pela sua sustentação a longo prazo, tal facto deve-se ao desenvolvimento de um plano abrangente e diversificado que tem a capacidade de englobar e promover relações entre pessoas, atividades e territórios, criando assim um modelo sustentável de intervenção no tecido urbano que se desenvolve segundo níveis diferenciados independentes entre si mas complementares, sendo eles<sup>4</sup>:

- A performance económica e financeira;
- A sustentabilidade física e ambiental;
- A coesão social e cultural.

A Revitalização Urbana define-se assim como uma forma de operar no território diversificada e eficiente. Trata-se pois de um conceito operativo que tem como objetivo fundamental o de melhorar a qualidade do ambiente urbano e das condições de habitabilidade do tecido urbano através de uma visão estratégica que integra uma diversidade de domínios, tendo esta uma forte capacidade de flexibilidade na sua atuação.

<sup>4</sup> Níveis descritos por MOURA et. al. no artigo “A Revitalização Urbana – contributos para a definição de um conceito operativo”, 2005.

### Re-Habitar

A necessidade de mudança do modo de habitar é evidente perante a conjuntura social atual. Devido a alterações da dinâmica financeira, os restantes fatores foram também afetados, sendo a arquitetura e o urbanismo campos simbólicos da repercussão dos efeitos não só negativos, como alguns fatores de mudança positivos.

No desenvolvimento do modelo social e de adaptações de cariz económico e social que a sociedade atravessa, surge a oportunidade de superar alguns dos constrangimentos através de atitudes inovadoras. Como tal, no campo da reabilitação urbana e arquitetónica o pensamento direciona-se para o reaproveitamento do património edificado constituindo através da sua transformação modelos de ocupação urbana eficientes e funcionais, que correspondam assim às novas exigências da sociedade.

*“...antes de hacer algo nuevo, pensemos si hemos utilizado adecuadamente lo que ya está hecho; en definitiva, se trata de aprovechar mejor lo que tenemos.”* (HABITAR, 2012: 19)

As mudanças de consciências apelam cada vez mais à reciclagem, alimentadas pela preocupação das mudanças climáticas e pela má gestão de recursos por parte do Ser Humano, designadamente através da alternativa da reciclagem do conjunto edificado. Na abordagem à habitação, as noções que o habitar implica, a de conforto, funcionalidade, segurança e privacidade, encontram-se agora num sistema de complementação e adaptação em que se insere e contextualiza o recente elemento da sustentabilidade, redefinindo as funções de habitar, trabalhar, recrear e circular no sistema urbano.

O re-habitar pressupõe uma reavaliação das pré-existências sobre a ótica de melhoramento e valorização desses mesmos elementos, em vez de proceder a obras de demolição e construção nova que poderão representar, na maioria dos casos, desperdícios de custos e materiais.

O fator condicionante destas operações de reabilitação são as normativas em vigor, sendo que nos últimos anos se tem vindo a implementar e a revogar as leis sobre as edificações, direcionando e especializando as ações de Reabilitação Urbana para um diploma atual, sendo um tipo de iniciativa em crescimento em Portugal. A revogação do Decreto-Lei n.º307/2009, de 23 de Outubro pela Lei n.º32/2012, de 14 de Agosto representa um instrumento regulador e dinamizador da reabilitação urbana.

No entanto é importante clarificar que o ato de re-habitar é distinto do de reabilitar, este não se caracteriza como um projeto de arquitetura que requalifica o lugar mas sim num conjunto de atitudes que estabelecem uma nova forma de o habitar.



*“Rehabitar es volver a usar un edificio, pero modificando la forma de hacerlo. No se trata de intervenciones plásticas, demasiado frecuentes, sino de una modificación del cómo.”* (HABITAR, 2012: 25)

Ao contrário de outras formas de intervenção sobre o edificado, esta caracteriza-se pelo seu enfoque na organização diferente e diferenciada de um espaço interior através da mudança de uso. O seu princípio de atuação enquadra-se em atos de impacto, por vezes mínimos, mas com fortes influências no modo de vivenciar o lugar, sendo estas extensíveis até à escala da rua.

A presença do homem é essencial pois é através das suas ações que nos são transmitidas as ferramentas para converter o espaço, facto muitas vezes esquecido sobre os aspetos formais e estruturais da *casca* do lugar.

*“É essencial compreender que o espaço de carácter fixo constitui um molde que afeiçoa uma boa parte do comportamento humano.”* (HALL, 1986: 125)



Figura 4 – Diego Velázquez, *Las Meninas*, 1656.  
Fonte: HABITAR, 2012:32.



Figura 5 – Thierry Lahontâa. *Après Velázquez*, 2009.  
Fonte: HABITAR, 2012:32.

Como forma de exemplificar o impacto que a ocupação por parte das pessoas tem no espaço, referencia-se a obra de Thierry e Bruno Lahontâa. Trata-se de uma operação de extração das pessoas que habitam a sala do quadro de Velázquez, em *Las Meninas*, conferindo-lhe uma falta de identidade, um vazio que não basta ocupar mas atribuir-lhe um carácter que derivará da atitude a implementar. As diferentes atitudes que se estabelecem para com o lugar conferem-lhe a sua identidade e possuem a capacidade de influenciar a sua envolvente. A mesma configuração do espaço arquitetónico pode alojar diversas versões segundo os seus ocupantes, tornando-se assim numa extensão destes.

Uma das formas de favorecer e ao mesmo tempo limitar a expressão de atitudes dos ocupantes num determinado espaço, é conforme a disposição e a tipologia de mobiliário que se coloca no espaço. Este simples ato de mobilar confere uma demonstração do carácter dos ocupantes através da forma da apropriação e proporciona determinadas formas de habitar ou re-habitar o lugar.

#### Re-Habitar o Centro Histórico

Ao conceptualizar uma intervenção urbana que vise o retomar da vida de um Centro Histórico, não se propõe somente a reabilitação do edificado, mas o re-habitar de lugares desocupados ou descaracterizados, através da sua reutilização ou aproveitamento conferindo-lhes um novo carácter, rejeitando desse modo a substituição de aglomerados ou edifícios singulares por construção nova.

O verdadeiro sentido do re-habitar é caracterizado pela forma de reaproveitar os *desperdícios* que acumulamos ao longo de décadas nas nossas cidades, reutilizando-os segundo a atribuição de um novo uso ou da requalificação do existente. O re-habitar da cidade é feito através da valorização do existente e da forma como se articula os novos usos e as novas formas de utilizar os seus elementos urbanos.

A forma de re-habitar o Centro Histórico, consiste assim, num nova visão de aproveitamento e de conversão e ajustamento de usos de pré-existências, sendo este processo aprofundado a diversos níveis, visto que a principal dimensão é interior, que consequentemente e gradualmente se expande e influencia os restantes elementos do cidade: a unidade de vizinhança, a rua, o quarteirão, o largo, etc.

## CAPÍTULO 3

# ESTRATÉGIAS DE REABILITAÇÃO URBANA E O RE-HABITAR DOS CENTROS HISTÓRICOS

O presente capítulo desenvolve-se segundo uma abordagem aos instrumentos e políticas de atuação da reabilitação e re-habitar, elaborando desta forma um aprofundamento de conhecimentos sobre estas matérias.

Como casos de estudo relativos à aplicação das metodologias de intervenção urbana, são apresentados os exemplos de Porto, Guimarães e Lisboa, devendo-se este facto ao aprofundamento dos planos nas temáticas abordadas, sendo que em casos nacionais de escala mais reduzida tal não ocorre.

### 3.1 - A relação entre a Reabilitação e as Políticas Urbanas

O contexto da atual crise, transforma as ações de reabilitação numa oportunidade devido à potencialidade de gerar emprego e de proporcionar um crescimento na economia, de modo a contrariar as consequências negativas da degradação do tecido urbano, como é o caso da redução do fluxo turístico e da atividade económica e do êxodo populacional.

Para promover e incentivar ações de reabilitação urbana sobre o tecido degradado, foram desenvolvidos a nível nacional diversos programas económicos de promoção à reabilitação urbana. Destacando-se os seguintes:

- a) RECRIA<sup>5</sup> - Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados, possui como objetivo o financiamento a obras de conservação e beneficiação de fogos ou edifícios em vias de degradação. O financiamento é cedido pelo Estado e pelo respetivo município. A medida encontra-se direcionada para os centros urbanos em degradação, sendo este um incentivo fiscal para a recuperação e melhoramento das condições de vida no centro.
- b) REHABITA<sup>6</sup> – Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas, extensão do programa RECRIA, atua como forma de apoio financeiro aos municípios nas operações de recuperação de áreas urbanas antigas.
- c) RECRIPH<sup>7</sup> – Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal, complemento ao

<sup>5</sup>Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados, reformulado pelo Decreto-Lei n.º197/92, de 22 de Setembro, e pelo Decreto-Lei n.º329-C/2000, de 22 de Dezembro.

<sup>6</sup>Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas, regulado pelo Decreto-Lei n.º105/96, de 31 de Julho, revogado pelo Decreto-Lei n.º329-B/2000, de 22 de Dezembro.

RECRIA, traduz-se como um apoio financeiro aos proprietários de frações autónomas em edifícios com regime de propriedade horizontal, suportando o programa 60% dos custos pelo IHRU e outros 40% pelo município.

- d) SOLARH<sup>8</sup> – Sistema de Solidariedade de Apoio à Reabilitação de Habitação Própria Permanente, direcionado á população idosa e com baixos recursos, promovendo a realização de obras de conservação e beneficiação de pequena escala, através de empréstimos sem juros, visando a melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional urbano.

Referente aos programas de incentivo e apoio à reabilitação urbana à escala europeia, destaca-se o seguinte:

- a) JESSICA<sup>9</sup> - Joint European Support For Sustainable Investment In City Areas, este programa caracteriza-se pela possibilidade da utilização de verbas por parte dos Estados Membros de modo a criarem Fundos de Desenvolvimento Urbano, sendo que este se destina ao apoio de operações sustentáveis de reabilitação urbana. As entidades responsáveis pelo desenvolvimento desta iniciativa é a Comissão Europeia, o Banco de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Concelho Europeu.

Como forma de dinamizar e estabelecer um maior controlo sobre a gestão das ações de reabilitação urbana, foi instituído o Regime Jurídico Excecional da Reabilitação Urbana de Zonas Históricas e de Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão<sup>10</sup>, diploma que visava a preservação das zonas históricas e da melhoria das condições destas áreas urbanas degradadas.

Para apoiar a execução deste diploma, foi estabelecida a possibilidade de criação de Sociedades de Reabilitação Urbana, tendo estas a função de promover, controlar e gerir a reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU<sup>11</sup>), sendo estas áreas previamente estabelecidas no Plano Municipal de Ordenamento do Território.

---

<sup>7</sup> Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal, regulado pelo Decreto-Lei n.º106/96, de 31 de Julho.

<sup>8</sup> Sistema de Solidariedade de Apoio à Reabilitação de Habitação Própria Permanente, regulamentado pelo Decreto-Lei n.º7/99, de 8 de Agosto, sendo revogado pelo Decreto-Lei n.º39/2001, de 9 de Fevereiro, e pelo Decreto-Lei n.º25/2002, de 11 de Fevereiro.

<sup>9</sup> Joint European Support For Sustainable Investment In City Areas,

<sup>10</sup> Regime Jurídico Excecional da Reabilitação Urbana de Zonas Históricas e de Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão, regulado pelo Decreto-Lei n.º104/2004, de 7 de Maio.

<sup>11</sup> Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística, reguladas pelo artigo 41º da Lei dos Solos, aprovada pelo Decreto-Lei n.º794/76, de 5 de Novembro.

A constituição destas sociedades poderá ser designar pelo município ou através da sua cooperação como Estado, visto que a estas entidades *são “atribuídos poderes de autoridade e de polícia administrativa”* (ROCHA, 2011: 7), com o objetivo de garantir a qualidade das entidades gestoras, sendo que na prática os proprietários podem solicitar no âmbito da reabilitação dos seus imóveis apoio às obras programadas sem que os seus direitos de propriedade sejam alterados.

A operacionalidade e o objetivo das Sociedades de Reabilitação Urbana são descritos através das seguintes competências<sup>12</sup>:

- a) O licenciamento e autorização das operações urbanísticas;
- b) A definição das áreas de intervenção;
- c) A elaboração do documento estratégico para as unidades em estudo;
- d) A expropriação dos bens imóveis destinados à reabilitação urbana e os direitos a eles inerentes;
- e) Desempenhar as operações de realojamento ou alojamento temporário dos ocupantes enquanto decorrem as obras das operações urbanísticas;
- f) A fiscalização administrativa das obras de reabilitação urbana;
- g) Garantir o apoio aos proprietários na preparação e execução das obras.

No contexto do desenvolvimento das políticas das cidades direcionadas à reabilitação e revitalização do tecido urbano foi implementado o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana em Áreas Urbanas<sup>13</sup> (RJRU) que tem como princípio fundamental a coordenação das intervenções de reabilitação urbana através da regulação dos procedimentos, da programação e do planeamento das áreas a reabilitar. Posteriormente foi procedida à alteração do anterior regulamento pela Lei n.º32/2012<sup>14</sup>, sendo que esta se define pelos princípios de agilização e dinamização da reabilitação urbana através da simplificação e flexibilidade das áreas de reabilitação urbana, com a aplicação de um procedimento simplificado de controlo prévio e pela extensão da abrangência do presente regulamento a imóveis com um período de construção igual ou superior a 30 anos que justifiquem o carácter da intervenção.

Quando existem fatores de degradação que justifiquem uma intervenção sobre o tecido, existe a possibilidade de delimitar uma área de reabilitação urbana que poderá estar integrada em centros históricos ou mesmo em zonas de proteção, sendo a esta área atribuída

---

<sup>12</sup>Segundo ROCHA, 2011: 7

<sup>13</sup>Regime Jurídico de Reabilitação Urbana em Áreas Urbanas, regulamentado pelo Decreto-Lei n.º307/2009, de 23 de Outubro.

<sup>14</sup>Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, revogado pela Lei n.º32/2012, de 14 de Agosto, publicado em Diário da República, 1.ª série, n.º157, de 14 de Agosto de 2012.

uma operação de reabilitação urbana com a finalidade de estabelecer uma maior eficiência na intervenção, visto que estas operações caracterizam-se por se diferirem nas suas dimensões de atuação sendo que no entanto os seus objetivos e conteúdos não diferem em muito, enquadrando-se estas operações em dois tipos:

- a) Operação de Reabilitação Urbana Simples<sup>15</sup> – Ação de reabilitação direcionada ao edificado cuja realização depende dos proprietários, sendo orientada através de uma estratégia que deverá apresentar os seguintes conteúdos: *“(...) apresentar as opções estratégicas da reabilitação da área de reabilitação, estabelecer um prazo de execução da operação, definir as propriedades e objetivos a atingir, determinar o modelo de gestão a adotar apresentar um quadro de apoios e incentivos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação a levar a cabo, explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de reabilitação urbana (...), identificar quais os poderes delegados na entidade gestora e, por fim, mencionar a necessidade de elaboração, revisão ou alteração do plano pormenor caso seja necessário.”* (ROCHA, 2011: 11)
- b) Operação de Reabilitação Urbana Sistemática<sup>16</sup> - Ação de reabilitação direcionada à intervenção conjunta do edificado com a requalificação das respetivas infraestruturas, espaços verdes e de lazer e ainda dos equipamentos inerentes, sendo que esta operação se encontra estruturada através dos seguintes conteúdos: *“(...) apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, estabelecer o prazo de execução da operação, definir as propriedades e os objetivos a atingir, identificar as ações estruturantes a adotar, determinar o modelo de gestão a adotar, apresentar um quadro de apoios e incentivos e propor investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação, definir o programa de financiamento da operação (...), identificar quais os poderes delegados na entidade gestora e mencionar a necessidade de elaboração, revisão ou alteração do plano pormenor, caso necessário.”* (ROCHA, 2011: 11)

Relativamente à gestão e controlo destas operações urbanísticas, os municípios detêm o poder de optar por gerir as operações de forma direta ou de propor uma parceria com uma

---

<sup>15</sup>Operação de Reabilitação Urbana Simples, regulamentada pelo Decreto-Lei n.º104/2004, de 7 de Maio.

<sup>16</sup> Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, regulamentada pelo Decreto-Lei n.º104/2004, de 7 de Maio.

empresa, as denominadas Sociedades de Reabilitação Urbana<sup>17</sup>. No entanto, segundo o disposto no artigo 44.º do RJRU, a entidade reguladora dispõe de um conjunto de poderes relativamente ao controlo das referidas operações:

- a) Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
- b) Inspeções e vistorias;
- c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- d) Cobrança de taxas;
- e) Receção das cedências ou compensações devidas.

Quanto às Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística<sup>18</sup> (ACRAU), estas dispõem da possibilidade de se converterem em áreas de reabilitação urbana através da prévia aprovação da sua integração no Plano Pormenor de Reabilitação Urbana, usufruindo deste modo da mesma metodologia de gestão e operacionalização de que uma Área de Reabilitação Urbana. Estas medidas são aplicadas segundo os instrumentos de política urbanística, referenciados no artigo n.º54 do RJRU, que se definem do seguinte modo:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar as obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado;
- f) Expropriação;
- g) Venda forçada;

Sendo aplicados somente nas operações sistemáticas os instrumentos:

- h) Reestruturação da propriedade;
- i) Servidões.

Por último, são nomeados os modelos de financiamento à reabilitação urbana, parte importante da operacionalização das intervenções que tem como objetivo a dinamização destas através de incentivos, benefícios ou apoios fiscais ou financeiros. Segundo os artigos n.º74 ao artigo n.º77 dispostos no RJRU, estes apoios definem-se do seguinte modo:

---

<sup>17</sup> Sociedades de Reabilitação Urbana, reguladas pelo Decreto-Lei n.º104/2004, de 7 de Maio.

<sup>18</sup> Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística, regulamentadas pelo Decreto-Lei n.º794/76, de 5 de Novembro.

- Apoios do Estado – apoios ou incentivos financeiros destinados a proprietários ou terceiros que promovam ações reabilitação e/ou operações de reabilitação urbana com o objetivo de dinamizar e modernizar as atividades económicas;
- Apoios dos Municípios – apoios financeiros a intervenções no âmbito das operações de reabilitação urbana que podem ser atribuídos aos proprietários, a terceiros ou às entidades gestoras que promovam estas ações, inclusive as de dinamização e modernização de atividades económicas;
- Financiamento das entidades gestoras – possibilidade de contrair empréstimos a médio e longo prazo destinados a operações de reabilitação urbana;
- Fundos de investimento imobiliário – possibilidade de constituir-se um fundo de investimento imobiliário no âmbito da execução das operações de reabilitação urbana.

Posto isto, determina-se que a viabilização e valorização das ações de reabilitação sobre o tecido edificado constituem uma mais-valia em termos socioeconómicos do território urbano devido à sua perspetiva de crescimento e dinamização, assim como da consequente melhoria das nossas cidades. A legislação direcionada à reabilitação tem sido amplamente desenvolvida e atualizada na tentativa de tornar estas intervenções mais simples com o objetivo de estas ações de reabilitação serem dinamizadas e executadas com sucesso.

### 3.2 - Boas Práticas de Reabilitação em Centros Históricos

As experiências de reabilitação em Centros Históricos surgiram a nível europeu nos anos 70, sendo estas caracterizadas pela aplicação das suas dimensões físicas, funcionais, sociais, culturais e económicas sobre o tecido degradado do Centro.

Algumas das leis estruturantes da reabilitação surgiram em Itália, como foi o caso da Lei n.º 457 de 5 de Agosto de 1978, que estabelecia uma nova política de recuperação do Património edificado e urbanístico. Cidades italianas como Bolonha representam um exemplo positivo de intervenção da reabilitação urbana, distinguindo-se este caso pelo princípio fundamental da *reconquista social da cidade*, sendo esta ação executada através de um *masterplan* em que as características do património histórico reiteraram.

*“Em Bolonha provou-se ser possível salvaguardar o interior da cidade e fornecer alojamentos a custos controlados a famílias de baixos recursos no próprio centro urbano, encontrando alternativas à expansão da cidade para áreas limítrofes.”* (AGUIAR, 1998: 23)



A intervenção resultou na transformação do Centro Histórico de Bolonha num pólo aglutinador através da regeneração dos bairros da periferia, culminado num processo de enobrecimento dessa área que se caracteriza atualmente pelas atividades universitárias, culturais, turísticas e empresariais.

Ao longo das décadas viriam com a atitude de preservação do Património, foram instituídos importantes diplomas legislativos de salvaguarda, destacando-se no âmbito da reabilitação dos Centros Históricos a Lei de Malraux<sup>19</sup>, diretiva pioneira na preservação de conjuntos urbanos, segundo as suas dimensões arquitetónicas e históricas onde são realmente compreendidas as dinâmicas da morfologia do tecido urbano.

Em Portugal, registam-se diversas intervenções no âmbito da reabilitação, tendo estas início nas décadas de 80 e 90. Destaca-se neste período, mais concretamente em 1973, a ação de reabilitação sobre a zona histórica do Porto, mais especificamente na zona da Ribeira-Barredo, que levou à consciencialização da necessidade da preservação do património representado pelo Centro Histórico e Baixa da cidade portuense. Posteriormente referencia-se um outro caso na história da arquitetura e urbanismo português, a reabilitação do Centro Histórico de Guimarães.

Para um maior conhecimento dos fatores de sucesso destas boas práticas na matéria da reabilitação, e não havendo um caso similar, em dimensão, ao Centro Histórico de Palmela, será elaborada uma análise sobre os casos da Baixa e do Centro Histórico do Porto, e do centro de Guimarães, com o intuito proceder a uma melhor compreensão das dinâmicas dos planos e das suas componentes, podendo estas constituir uma referência no caso de estudo.

### **A Baixa e o Centro Histórico do Porto**

A cidade do Porto caracteriza-se pela sua centralidade económica na região Norte, possuindo esta uma área metropolitana com mais de 1,2 milhões de habitantes, concentrando-se na cidade cerca de 270.000 habitantes e no universo do Centro Histórico cerca de 13.000 habitantes.

---

<sup>19</sup> Lei de Malraux, publicada em França, em 8 de Agosto de 1962.

Apesar da sua relevância geográfica e económica no plano nacional, a cidade do Porto não deixou de ser afetada pelas tendências negativas, sendo estas o despovoamento que temos vindo a referenciar: o êxodo da população residente mais jovem; o elevado custo das habitações no mercado imobiliário local; as alterações nos hábitos de consumo da sociedade; a realocação da indústria para a periferia da cidade.

No enquadramento dos fatores de mudança vivenciados no Porto, foi constituída uma atitude reativa à descaracterização da urbe conduzindo à disposição de reabilitar e revitalizar o território e conceder-lhe uma oportunidade de mudança, tanto para a cidade como para a região.

A intervenção contextualiza-se no desenvolvimento estratégico das cidades e no planeamento das principais vertentes socioeconómicas que promovem os domínios da identidade, do conhecimento, da inovação e da sustentabilidade, sendo que este último se define como fundamental na conceção desta operação.

As propostas de intervenção no âmbito da reabilitação urbana da Baixa do Porto são orientadas segundo os seguintes princípios fundamentais, que se caracterizam da seguinte forma:

- Sustentabilidade ou Desenvolvimento Sustentável, princípio orientador da intervenção que se encontra definido pelo modelo de *Triple Bottom Line*<sup>20</sup>, que compreende a igualdade de importância, e das suas relações e influências relativamente aos domínios: económico, social e ambiental. A implementação das ações derivadas deste princípio é executada pela iniciativa «Agenda Local 21»<sup>21</sup>, que estrutura o seu modo de atuação pelas seguintes seções: dimensão social e



Figura 6 – Vista do Centro Histórico do Porto, 2010.  
Fonte: Plano de Gestão - Centro Histórico do Porto.

<sup>20</sup> Criado por Elkington em 1997.

<sup>21</sup> Iniciativa das Nações Unidas para sistematizar e desafiar os órgãos públicos a implementar ações concretas para a sustentabilidade. (PORTO VIVO, 2005: 2)

económica; conservação e gestão dos recursos para o desenvolvimento; participação em comunidade; meios de execução.

- Identidade, sentido que constitui uma referência na ação em que a *personalidade* do lugar, conferida segundo as características físicas e sociais de carácter identitário que o distingue de tantos outros. Como tal, este princípio pretende impor um processo de reurbanização, para um direccionamento e articulação eficiente das ações de modo a conferir uma personalidade única ao local.
- Criatividade, método de distinção e competição no mercado, com a finalidade de uma maior exploração de projetos e atividades com êxito.
- Integração, processo participativo de articulação e complementação de todos os princípios de forma a salvaguardar o património, incentivar o investimento e inovar a cidade, sendo que nesta intervenção a operacionalização das ações de reabilitação e revitalização inserem-se numa parceria pública e privada.

A necessidade de criar uma nova metodologia de intervenção urbana atribui à reabilitação do centro uma nova dinâmica que tem como objetivos a reavaliação dos fatores de competitividade e da valorização e preservação da pré-existência, que se distingue como uma mais-valia pelo seu carácter histórico e memorial do lugar.

Em conformidade com o estudo a que nos propomos, é abordado o re-habitar que se estabelece na intervenção de reabilitação e revitalização da Baixa do Porto como um vetor de desenvolvimento da operação. Esta ação encontra-se descrita na síntese executiva da intervenção da seguinte forma: *“(...) re-habitar, para aqui trazendo novas famílias, população mais jovem, novos negócios e empresas de valor acrescentado, mantendo as atividades instaladas, recuperando-as e modernizando-as sempre que possível. Impõe-se assim agir sobre o parque edificado mas sem descurar uma intervenção sobre o espaço público e redes de infra estruturas, bem como as questões imateriais, como sejam o reforço do setor da habitação segundo os seus mais diversos padrões, a dotação de equipamentos de utilização coletiva de apoio à residência, as atividades comerciais de proximidade, a promoção de incentivos à localização de novas atividades e serviços, e a qualificação do ambiente urbano. A proteção e valorização ambiental, a racionalização dos consumos energéticos e a aposta na inovação tecnológica, (...)”* (PORTOVIVO, 2005:5)

No entanto, no diagnóstico das potencialidades e desafios do centro da cidade para o desenvolvimento da proposta, são assinaladas como vantagens principais:

- Os grandes centros culturais;
- O Metropolitano;

- A crescente atividade turística;
- As insubstituíveis lojas de prestígio e valor patrimonial;
- O edificado com características arquitetónicas e artísticas de qualidade com forte carácter e imagem da época de construção.

Como componente principal, é considerado o melhoramento do conjunto edificado através de um direcionamento a diversos estratos sociais de modo a fomentar o comércio de proximidade, sendo este um meio de criação de novos perfis comerciais e de lazer que poderão potenciar uma captação de população ao centro.

#### Mecanismos de Proteção

Como forma de preservação e salvaguarda do Centro Histórico do Porto, foram implementados mecanismos de proteção, que têm como finalidade conferir a esta zona uma defesa através de instrumentos legislativos, que são constituídos por normas específicas de proteção, referenciando-se os seguintes<sup>22</sup>:

- Convenção do Património Mundial, sobre a Proteção do Património Mundial, Cultural e Natural, Paris, 16 de Novembro de 1972, aprovado segundo o Decreto-Lei n.º49/79 de 6 de Junho;
- Lei de Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural, regulamentado pela Lei n.º107/2001 de 8 de Setembro;
- Regulamento do Plano Diretor Municipal do Porto, definido pela Resolução de Ministros n.º19/2006 de 26 de Janeiro;
- Código Regulamentar do Município do Porto, estabelecido pela edição da Câmara Municipal do Porto, publicado no Diário da República, n.º56, Série II de 19 de Março 2008;
- Regulamento do Plano Diretor Municipal da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, 1993;
- Masterplan – Revitalização Urbana e Social da Baixa do Porto, desenvolvido pela Porto Vivo, SRU, em 2005;
- Masterplan, Estudo de Enquadramento Estratégico da Área Crítica de Reconversão e Recuperação Urbanística de Vila Nova de Gaia, de 2006.

---

<sup>22</sup>Referido no Plano de Gestão do Centro Histórico, 2008, pp. 51.

### Delimitações das zonas de ação da proposta

A delimitação da zona de intervenção, no âmbito da reabilitação e revitalização do Centro Histórico do Porto tem como critérios, as informações resultantes da análise do levantamento de dados estatísticos, relativos ao parque edificado e do conjunto de atividades sociais e económicas.

Com base nos fundamentos anteriormente referidos, foi definida uma Zona de Intervenção Prioritária (ZIP), que se descreve no interior da Área Crítica de Reconversão e Recuperação Urbanística, que se distingue segundo as suas necessidades e relevância na concretização da operação. A caracterização da ZIP é fundamentada pela sua centralidade, integração na ACRRU e numa zona urbana consolidada, pela detenção de um perfil de atividades económicas diversificadas e identificada pela sua génese social.

Torna-se fundamental a compreensão dos fatores de diferenciação espaciais e temporais entre a Baixa e o Centro Histórico. Podemos caracterizar o Centro Histórico pela sua classificação de Património da Humanidade e pela sua localização central no Cais da Ribeira, cujo limite se descreve ao longo da cerca medieval ao longo do Rio Douro, enclausurando no seu interior um conjunto urbano de traçado orgânico. Quanto à Baixa da cidade, esta distingue-se pela sua matriz urbana neoclássica, demarcando-se negativamente pelo seu abandono populacional, ao contrário do centro, mas relativamente à atividade comercial, as ruas desta zona realçam através de um conjunto edificado de qualidade em vias de degradação.

Os presentes limites representam a transição da malha urbana do século XIX com as novas urbanização do século XX, sendo que a amarração destes limites com as áreas qualificadas da sua periferia, funciona como espectro de dinamismo e de impulso na valorização da zona histórica – Baixa e Centro Histórico.

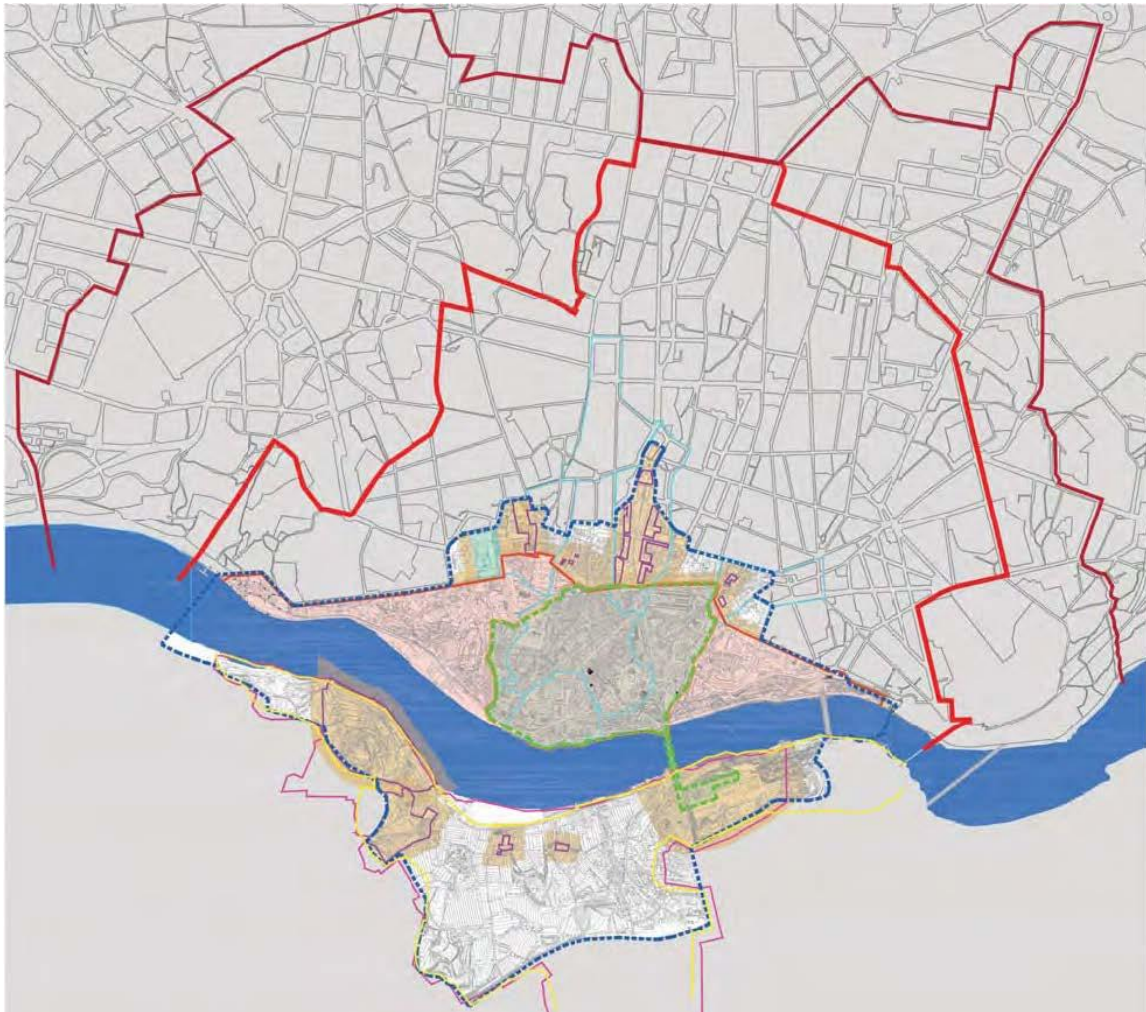


Figura 7 – Limites existentes na cidade do Porto, 2008.

Fonte: Plano de Gestão - Centro Histórico do Porto.

- Limite do Centro Histórico do Porto, Património Mundial (Monumento Nacional), 1996
- Outros Monumentos Nacionais
- Área de Proteção do Centro Histórico do Porto, Património Mundial, "BUFFER ZONE", 1996
- Zona Especial de Proteção
- Outros: Imóveis de Interesse Público, Imóvel em Vias de Classificação, Imóvel de Interesse Municipal
- Imóvel de Interesse Público 51, Zona Histórica do Porto, 1997
- Limite da ACRRU, Vila Nova de Gaia, 1997
- Limite da 3ª ACRRU, 2000
- Zona de Intervenção Prioritária, 2004
- Áreas de Intervenção Prioritária, 2005
- Áreas de Intervenção Prioritária, 2008
- Limite do Centro Histórico de Gaia



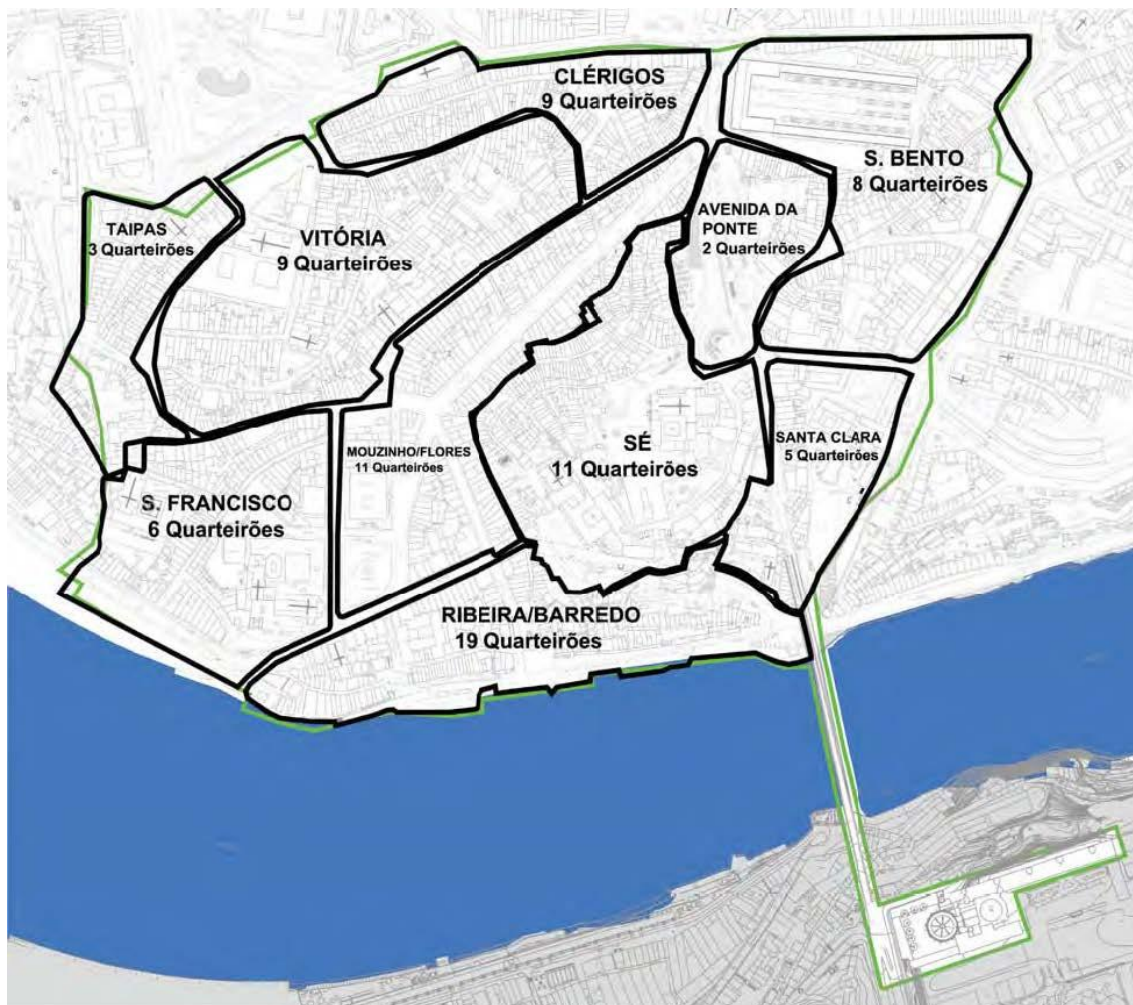


Figura 8 – Limites das operações de reabilitação e revitalização do Centro Histórico do Porto, 2008.  
Fonte: Plano de Gestão - Centro Histórico do Porto.

### Objetivos e vetores de desenvolvimento

O plano de revitalização urbana e social da Baixa portuense define como diretiva principal a missão de salvaguardar e preservar o património da cidade, segundo princípios de ativação e sustentabilidade de atividades socioeconómicas, culturais e urbanas, de modo a constituir um modelo territorial de regeneração e competitividade que vise potenciar oportunidades de mudança.

*“A Europa só pode competir com vantagem no mundo e manter a qualidade de vida dos seus cidadãos se elevar os fatores estruturais da sua economia para uma nova plataforma baseada no conhecimento.”* Conselheira especial do presidente da União Europeia in (PORTOVIVO, 2005:9)

No seguimento do cumprimento da visão estratégica proposta, são definidos um conjunto de vetores de desenvolvimento que consistem nas múltiplas dinâmicas da cidade, segundo a PORTO VIVO (2005), estas dinâmicas descrevem-se da seguinte forma:

- “Os habitantes como pilar fundamental de uma área urbana viva”, integradores de uma nova política de habitação que potencia a fixação da população no centro, através de novas condições e de apoios à habitação, assim como ações de recuperação sobre áreas críticas do tecido urbano;
- “Os negócios como oportunidade para a afirmação da Baixa na cidade, e da cidade na região”, definindo-se como uma operação de cariz económico, que pretende estruturar uma competitividade económica da cidade e da região, de modo a desenvolver novas empresas e promover as componentes da investigação, criatividade, conhecimento e inovação;
- “O comércio como fator determinante na revitalização da cidade”, a implementação de uma dinâmica de comércio de proximidade, que pretende se destacar pela sua identidade, de modo a revitalizar a atividade comercial e lhe conferir um aumento de competitividade e sustentabilidade;
- “O turismo, cultura e lazer como forças intrínsecas à cidade”, distingue-se por uma política de turismo que é complementada por uma rede cultural e de lazer, que se destaca pelas suas ligações aos negócios e ao conhecimento;
- “O espaço público como suporte de convivências”, assume-se como transversal e unificador de todos os vetores de desenvolvimento, visto que o espaço público atua sobre os níveis da qualificação das infraestruturas de apoio, através da reabilitação dos espaços pré-existentes e construção de novos, e da reorganização da mobilidade que privilegia o peão e o transporte público;
- “As ações estratégicas, determinantes para o sucesso da operação”, definem-se como medidas de exceção de uma abrangência transversal e plurisectorial.

A compreensão das dinâmicas integradoras da estratégia da proposta funciona assim como fundamentação da sustentação dos vetores de desenvolvimento integradores da revitalização urbana e social, sendo estes identificados da seguinte forma:

- Re-habitação da Baixa do Porto;
- Desenvolvimento e promoção do negócio na Baixa do Porto;
- Revitalização do comércio;
- Dinamização do turismo, cultura e lazer;
- Qualificação do domínio público;
- Ações Estratégicas.



### Síntese

Conclui-se desta forma que o plano de revitalização urbana e social da Baixa e do Centro Histórico da cidade do Porto compreende um compromisso de preservação da cidade, em articulação com o Bem classificado, de forma a desenvolver uma metodologia de intervenção inovadora pelo seu carácter de regeneração territorial e pelo modelo de gestão e monitorização, que articulou de uma forma pioneira as operações entre entidades públicas e privadas.

Desta forma, pretende-se assim com este caso de estudo, formalizar uma abordagem eficaz às ações de preservação e valorização de zonas históricas, de modo a salvaguardar uma identidade.

### **Centro Histórico de Guimarães**

O Centro Histórico da cidade de Guimarães caracteriza-se pela *qualidade* da zona histórica, esta foi assim classificada devido à sua forma e pelo seu sentido de identidade, que possibilitou uma reinterpretação do tecido urbano, de modo a contrariar os fenómenos de degradação, associados na generalidade a este tipo de território.



Figura 9 – Vista do Centro Histórico de Guimarães, 2012.

Fonte: <http://www.topguimaraes.com>.

A experiência da reabilitação urbana de Guimarães referencia-se segundo AGUIAR (2002), do seguinte modo: “ (...) *uma reabilitação para e pelas pessoas, contra a gentrification*<sup>23</sup>; *a conservação estrita dos valores identitários e de autenticidade, preservando as qualidades referenciais existentes na arquitetura da cidade histórica, prologando-as para um território submetido a um desmesurado processo de desenvolvimento e de transformação; a garantia da continuidade das permanências essenciais a longo prazo, conservando as qualidades formais já sedimentadas mas conseguindo integrar as novas oportunidades e resolver as intempéries.*”

<sup>23</sup> Processo de recentralização socialmente seletivo nas áreas centrais da cidade, desenvolvendo-se como um processo de recomposição urbana.

Esta intervenção revelou-se pioneira na aplicação de uma estratégia, nomeada de *conservação do património urbano*, caracterizada pela sua capacidade de aplicação de um processo de gestão urbana realista e integradora.

Como estratégias fundamentais da experiência de conservação do Centro Histórico, o GTL de Guimarães distinguem-se segundo *“A reabilitação dos espaços públicos, de edifícios municipais cedendo a sua forma a novas funções e apoio técnico e financeiro à iniciativa privada (...)”*, permitindo deste modo concretizar *“(...) a recuperação e preservação do património construído de qualidade formal e funcional cuja autenticidade é necessário manter no seu todo pelo que a reabilitação passa também pela utilização dos materiais e técnicas construtivas tradicionais”*, constituindo assim a oportunidade de uma *“(...) manutenção na totalidade da população residente, sendo-lhes dadas melhores condições de habitar”*. (OA’AG’GTL, 2002: 24)

O meio de sustentação desta intervenção contextualiza-se através da estreita relação entre a massa construída e o meio social, que visa a sustentabilidade da iniciativa de reapropriação do espaço pelos respetivos proprietários, de forma a desenvolver diversas formas de habitar a zona histórica segundo um *“sentido de Coletividade e o sentido de Humanidade”*. (OA’AG’GTL, 2002: 26). Destaca-se ainda a implementação de medidas administrativas que contrariam o modo tradicional de gestão, por parte da Administração que se caracteriza como demasiado formal e burocrático.

*“Tudo se passa como se o mesmo herói desconhecido que produziu esta maravilhosa filigrana envelhecida regressasse e ainda anonimamente viesse reanimar (...) a tradição e apenas entreabrir uma janela do futuro.”* (OA’AG’GTL, 2002: 26)

#### O papel do GTL de Guimarães

Na medida de contrariar as dificuldades administrativas relacionada com a gestão urbana e da necessidade da salvaguarda do património do Centro Histórico de Guimarães, surge a proposta da criação do Gabinete Municipal do Centro Histórico, criado em 1981, que tem como objetivo o estabelecimento de Normas Provisórias de um processo de urbanização, que teria como finalidade a previsão de um novo Plano Diretor Municipal e a integração de um Plano Pormenor, proposto em 1979, pelo arquiteto Fernando Távora no Plano Geral de Urbanização, que se viria a enquadrar numa gestão urbana mais eficaz do Centro Histórico.

Ainda no referido ano, Távora é convidado a integrar a equipa do gabinete, sendo nesse momento criada uma prática exemplar quanto à articulação entre autores no desenvolvimento projetual. Relativamente à metodologia administrativa implementada pelo

referido gabinete, esta destacava-se pela sua gestão e potencialização de investimentos particulares, evidenciando-se deste modo pela sua posição de salvaguarda através do controlo de operações *fachadistas* descaracterizadoras executadas no centro.

No entanto este órgão administrativo sofreu uma reestruturação, sendo criado em Março de 1985, o Gabinete Técnico Local, sendo estabelecida uma redução relativamente à sua área de intervenção. Destaca-se ainda a dinâmica de gestão e proteção patrimonial apresentada por este organismo, segundo ações expressas que se caracterizam da seguinte forma por GESTA<sup>24</sup>: “ (...) *iniciar a progressiva adaptação do núcleo urbano histórico aos atuais modos de vida e às suas mais estreitas exigências (...), conservando a sua identidade, para o que, para além da arquitetura, importaria sobretudo manter a população residente, pelo que se inicia uma sistemática recuperação e beneficiação das habilitações; optou-se por investir, reabilitando, na requalificação dos espaços públicos, assim como em equipamentos e infraestruturas, como estratégia indutora e revificadora do interesse privado; tanto quanto para repropor o CH como núcleo de referência, através da qualidade da sua arquitetura e seus espaços urbanos, da sua capacidade de acolher atividades que propiciavam o encontro humano, ensaiando uma reabilitação formal e funcional de todo o “contínuo urbano”, estreitando relações entre Centro Histórico e periferia, interconectando potencialidades e funcionalidades complementares.*”.

A metodologia de intervenção do GTL revela-se assim distinta de tantos outros gabinetes municipais, através da sua atitude simplista e preservadora, que contraria quaisquer intervenções excessivas de projeto, que pudessem colocar em risco a leitura da memória e da identidade do lugar. A atuação sobre o território foi executada sobre o lote, individualmente e segundo termos condicionantes de alterações na forma dos mesmos e dos respetivos edifícios, de modo a não descaracterizar a morfologia urbana pré-existente.

*“A lógica de intervenção nos edifícios privados é, sobretudo, a de um restauro filológico e beneficiação cautelosa, evitando a renovação excessiva.”* (AGUIAR, 2002:3)

No ano de 1986, após o término do apoio financeiro do Estado ao GTL de Guimarães, este foi atribuído ao âmbito municipal sob forma de Gabinete do Centro Histórico. Neste foram desenvolvidos importantes medidas administrativas, sendo de destacar o enquadramento regulamentar segundo o enquadramento legal dos processos e da criação de instrumentos normativos mais eficientes, que contribuíssem para a instituição de um novo meio processual de gestão urbana.

---

<sup>24</sup> Alexandra Gesta citada no texto de José Aguiar (2002), referente à página 3. Encontrando-se estas ações expressas no quadro de aplicação do Despacho 4 SEHU 85.

### Uma metodologia de conservação e preservação do Centro Histórico

A interligação entre o meio urbano e o meio rural suscitou a necessidade de um processo de requalificação urbanística do território, de modo a que fosse possível uma leitura do *contínuo urbano*, como refere GESTA (1987), segundo a restituição da centralidade e do funcionalismo do Centro Histórico. Esta operação de revitalização do centro teve como fundamentação a conservação do património e da identidade cultural, assim como a colmatação das necessidades da população, de forma a potencializar um processo de re-habitação da zona histórica da cidade.

*“Centrando funcionalmente uma região, esta cidade reparte a sua influência com outros centros de gravidade que sobre o território atuam. Num jogo de influências e de polarizações em que não se dilui no entanto a sua unidade, não se referindo então a razões exclusivamente funcionais de dependência, radica nos motivos culturais e históricos a identificação corporalizada pela urbe e pelo seu centro, mais do que pelo emblemático castelo. Memória materializada e estavelmente inscrita, no caso de Guimarães, menos nos seus monumentos e mais nos seus espaços de casas, ruas, praças e terreiros, cruzamento de caminhos e de destinos que lá se continuam a encontrar e desencontrar.”* (GESTA, 1987: 18)

A programação e articulação das operações com a população, constituiu uma metodologia essencial neste caso de estudo. O diálogo com os habitantes permitiu uma integração e um desenvolvimento projetual, traduzido sobre forma de um método de desenho progressivo, que se aproximou de uma forma mais eficaz da realidade, de modo a preservar e conservar não só o património edificado, como a identidade cultural de um povo.

*“Em Guimarães mais do que nos valores da troca investiu-se nos valores de uso e, mais do que um projecto novo, investiu no desenho construído em obra.”* (AGUIAR, 2002: 7)

### Os espaços públicos como elemento gerador

A requalificação dos espaços públicos revelou-se como uma estratégia operacional, em que se pretendeu através da melhoria destes espaços gerar uma apropriação mais qualificada, que se refletiu no interior da habitação. Tratou-se de um conjunto de camadas que se tornou permeável, segundo um modo refletivo das atividades exercidas na rua ou no largo, que teve um impacto indireto na residência, e vice-versa, pelo facto destas se caracterizarem de uma forma identitária em virtude dessas relações, que tiveram origem nas relações sociais com o espaço condicionado da malha urbana da zona histórica.

Segundo AGUIAR, o GTL de Guimarães fundamentou esta abordagem segundo os seguintes princípios: *“(...) o controlo, o estímulo e o apoio técnico às iniciativas particulares; a*

*conservação, restauro e reabilitação modelar do património e dos edifícios de responsabilidade municipal; a requalificação dos espaços públicos.”.*

Algumas das referências de intervenções em espaços públicos de Guimarães, são da autoria de Távora e Siza, sendo que estas operações de requalificação executadas segundo um investimento público se direcionam como meio estratégico à potencialização de investimento privado local.

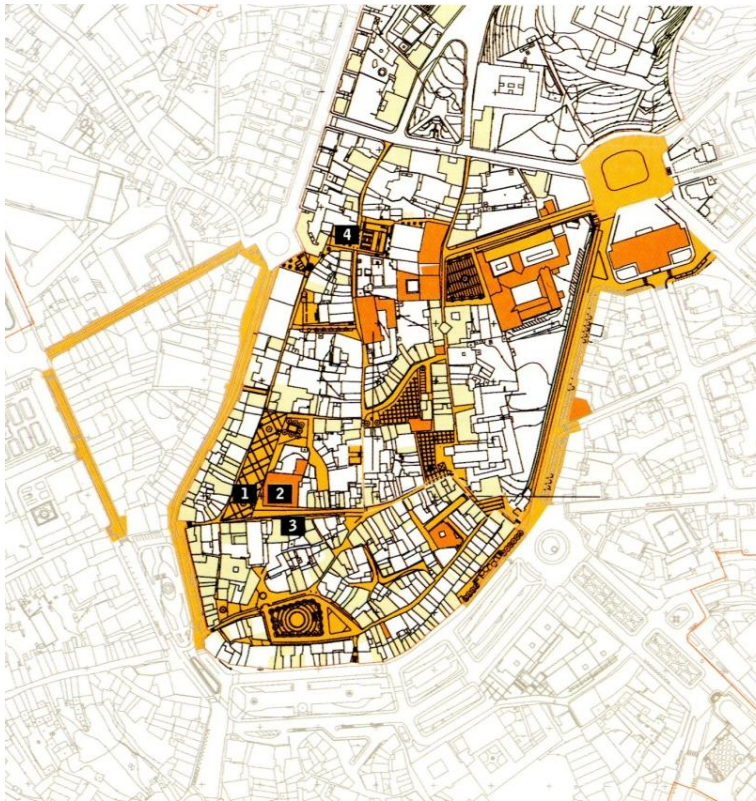


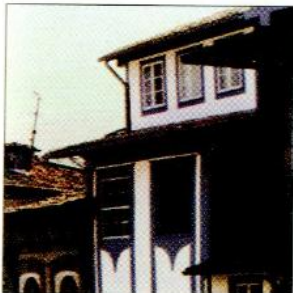
Figura 10 – Localização dos projetos de reabilitação do Centro Histórico de Guimarães, na zona classificada.

Fonte: OA'AG'GTL, 2002:28.



**1 - LARGO JOÃO FRANCO** - REQUALIFICAÇÃO DO LARGO DOTANDO-O DE UM NOVO DESENHO URBANO ASSIM COMO INFRAESTRUTURAS. SURGE NA CONTINUIDADE DA POLÍTICA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ESPAÇOS PÚBLICOS, VISANDO INDUZIR O INVESTIMENTO DE CAPITAIS PRIVADOS NOS EDIFÍCIOS QUE CONFINAM COM O LARGO.

**1 - LARGO JOÃO FRANCO** - REQUALIFICATION OF THE PLAZA, PROVIDING IT WITH A NEW URBAN DESIGN AND NEW INFRASTRUCTURES. IT IS THE RESULT OF THE CONTINUING POLICY OF URBAN REHABILITATION OF PUBLIC SPACES, THAT SEEKS TO INDUCE PRIVATE INVESTMENT IN THE BUILDINGS THAT CONFINE IT.



**3 - CASA "CONFIANÇA"** - APOIO TÉCNICO À INICIATIVA PRIVADA, VISANDO A MANUTENÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE. ESTA INTERVENÇÃO INCIDIU NA MANUTENÇÃO DAS TÉCNICAS CONSTRUTIVAS TRADICIONAIS (A TAIPA DE RODÍZIO E A TAIPA DE FASQUIO), A UTILIZAÇÃO DE ARGAMASSAS POBRES, A UTILIZAÇÃO DE TINTAS ARTESANAIS, ASSIM COMO A UTILIZAÇÃO DA TELHA TRADICIONAL - TELHA DE CANUDO.

**3 - CASA "CONFIANÇA"** - AN EXAMPLE OF TECHNICAL SUPPORT FOR PRIVATE INVESTMENT, SEEKING TO MAINTAIN THE RESIDENT POPULATION. THIS INTERVENTION CONSISTS IN THE MAINTENANCE OF TRADITIONAL CONSTRUCTION TECHNIQUES SUCH AS TAIPAS, THE UTILIZATION OF SANDY CEMENT, TRADITIONALLY MANUFACTURED PAINT, AS WELL AS THE USE OF TRADITIONAL TILE ROOFING.

Figura 11 e 12 - Projeto de reabilitação de espaço público no Centro Histórico de Guimarães, na zona classificada.

Fonte: OA'AG'GTL, 2002:29.

### Síntese

Pioneira pelo desenvolvimento de uma metodologia de desenho projetual, a reabilitação do Centro Histórico de Guimarães caracterizou-se pela eficaz articulação entre a cidade e as suas condicionantes de uma forma realista, respeitando a presença da massa construída e dos seus valores inerentes. Distinguindo-se através de um processo de desenho evolutivo que não tem reticências em recuar e observar, evidenciando a conservação, o restauro e a reabilitação, de modo a conferir uma continuidade do tecido e das suas componentes ao longo dos tempos.

*“Daqui a importância disciplinar que se revela da experiência de Guimarães, pelo equilíbrio conseguido entre o que muda (ou se deixa mudar) e o que, apesar de todas as mudanças permanece (garantindo as permanências essenciais), num centro que serve muitas periferias, entre o povoamento disperso do minifúndio (...) e uma cidade intra-muros, num drama que se resolve em projeto, ou antes num projeto-processo que recorre a capacidades de desenho e de gestão urbana nada tradicional e profundamente desconhecida das academias.”*  
(AGUIAR, 2002: 18)

A experiência de reabilitação urbana em Guimarães enquadrou-se como um arquétipo de urbanidade no território, tornando-se num modelo de atuação sobre a cidade histórica, fundamentada segundo os princípios de conservação e preservação de um património e de uma identidade cultural que constitui a verdadeira essência do lugar como memória.

### **3.3 - Re-Habitar em Centros Históricos**

O estado avançado do envelhecimento dos centros históricos é uma problemática que tem como fator de aceleração o seu próprio despovoamento. Estes e outros acontecimentos impossibilitam e desvalorizam a reabilitação, sendo que para contrariar tal fenómeno será necessário reavaliar as necessidades da população e estabelecer novos modelos de habitar, ou de voltar a habitar a zona histórica.

Como tal, vários municípios têm vindo a desenvolver programas locais que definem como objetivo a reabilitação das habitações, de modo a conferir a estas as necessidades básicas da população residente, tanto a nível da salubridade como da redução da precariedade destes tecidos.

Desta forma, na contextualização do presente trabalho que define o re-habitar como temática de estudo, será necessário o enquadramento de algumas experiências desta índole,



apresentando-se casos de estudo que implementam este conceito a nível municipal. A abordagem centrar-se-á RE-HABITAR LISBOA, programa local de habitação de Lisboa, e ao objectivo estratégico da RE-HABITAÇÃO DA BAIXA DO PORTO, incluído no programa de revitalização urbana e social da Baixa do Porto.

### **RE-HABITAR LISBOA, programa local de habitação de Lisboa**

Na zona histórica da cidade de Lisboa incide a problemática habitacional, social e urbana, caracterizada pela mobilização da população residente para a circundante área metropolitana e pela consequente degradação do edificado. Como meio de resposta, foi criado, no ano de 2008, um Plano Estratégico de Habitação (PEH) pelo Ministério das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente, sendo atualmente da responsabilidade do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, que estabelece parcerias com Câmara Municipal de Lisboa, com o apoio instituições e da sociedade civil.

Este PEH teve como objetivo a implementação de políticas públicas integradas no âmbito sectorial, através de instrumentos como o programa local de habitação (PLH). Sendo que no processo de delineação das suas medidas constatou-se a necessidade de uma maior abrangência, convertendo-se desse modo o plano sectorial da habitação num plano estratégico de 2ª geração.

A conceção e implementação destes programas de habitação local, caracterizados pela sua ação municipal/intermunicipal de intervenções habitacionais, complementadas com políticas de realce à reabilitação e reconversão urbana, têm como finalidade a execução do Plano Estratégico de Habitação.

A elaboração do PLH foi constituída segundo uma metodologia participativa de vários agentes, sendo este desenvolvido em três fases: Conhecer, Escolher e Concretizar.

Conhecer – trata-se de uma fase de diagnóstico, onde foram recolhidas informações junto de diversos agentes procedendo-se em seguida à sua análise. Constituiu-se um relatório onde se identificaram as necessidades da população, os indicadores urbanos, sociais e económicos, assim como a sinalização de oportunidades de mudança e a possibilidade de viabilização de políticas e instrumentos existentes.

Escolher – constitui-se como a fase de estabelecimento de prioridades e objetivos estratégicos, explicitando assim os instrumentos, projetos e medidas do programa. O elemento final desta fase foi a Matriz Estratégica que permitiu a elaboração das políticas públicas através do entendimento das lógicas e objetivos dos interlocutores.

Concretizar – assumiu-se como a fase conclusiva do programa, expondo neste nível medidas para testar as propostas e identificar a estratégia municipal de habitação. Estas ações de carácter exemplificativo conduziram a uma possível viabilização à requalificação e recuperação urbana do município.

Na segunda fase do PLH, foi conceptualizada a Matriz Estratégica, que teve como base a abordagem multicritério interativa MACBETH<sup>25</sup> para a construção de um modelo quantitativo de avaliação, em que foram organizados os programas através da atribuição de uma classificação segundo os seus benefícios e exequibilidade, e da constituição de uma grelha estratégica dessas mesmas classificações.

O processo de elaboração da referida Matriz Estratégica Preliminar (MEP) assentou em três componentes, que se definiram da seguinte forma<sup>26</sup>:

- Fase de Estruturação – definiu-se como um plano preliminar onde foram expostos os objetivos estratégicos e as medidas de execução dos mesmos.
  - Estruturação dos objetivos;
  - Conceção de ações e programas coerentes para alcançar os objetivos;
  - Construção da MEP.
- Fase de Avaliação – caracterizou-se pela construção de um Diagrama de Escolha Estratégica, sendo este constituído através dos critérios de benefício e exequibilidade, agrupando estas classificações das propostas estratégicas da seguinte forma: Pérolas (cumprimento dos objetivos e fácil implementação); Ostras (cumprimento dos objetivos com difícil concretização dos mesmos); Pães com Manteiga (menor benefício mas de fácil concretização); Elefantes Brancos (menor benefício e exequibilidade).
  - Validação dos objetivos e programas da MEP;
  - Avaliação da contribuição dos programas coerentes para o alcance dos objetivos;
  - Ponderação dos objetivos;
  - Avaliação da exequibilidade dos programas;
  - Construção do Diagrama de Escolha Estratégica.

---

<sup>25</sup> Measuring Attractiveness by a Categorical Based Evaluation Technique

<sup>26</sup> Definição segundo a Matriz Estratégica Preliminar, pp. 7 e 8.



- Fase de Recomendação – esta teve lugar durante todo o processo, sendo esta que integra os resultados da consulta pública à MEP, traduzindo-se na última fase através da Proposta Estratégica Final.
  - Avaliação dos resultados da consulta pública;
  - Construção da Proposta Estratégica Final.

No seguimento do cumprimento da matriz estratégica, foram identificados os objetivos estratégicos, sendo estes executados segundo medidas que se fizeram acompanhar por eixos estratégicos de intervenção. Os referidos objetivos pretenderam transmitir e consolidar a missão do PLH, que se assumiu pela re-habitação de Lisboa.

O desenvolvimento de cada um destes objetivos e das suas componentes descreve-se da seguinte forma<sup>27</sup>:

- Melhorar a cidade;
  - Melhorar a qualidade do parque habitacional (público e privado)
  - Melhorar a qualidade de vida urbana e a coesão territorial;
  - Promover a coesão territorial.
- Atrair nova população;
  - Adequar a oferta à procura de habitação;
  - Poupar recursos;
- Passar da crise à oportunidade;
  - Dar prioridade à reabilitação;
  - Garantir os solos necessários para Re-Habitar Lisboa;
  - Promover a Administração Aberta.

A implementação dos referidos objetivos estratégicos teve como medidas de execução, resultantes de uma afetação entre estas com os eixos estratégicos, um conjunto de pacotes que se nomearam como *Cachos*. Estes elementos caracterizam-se como programas de intervenção nas diversas dinâmicas, devido à sua abrangência técnica e da sua incorporação de sinergias entre medidas. A constituição deste conjunto de pacotes, nomeados como *cachos*, foi caracterizada da seguinte forma<sup>28</sup>:

- Cacho 1 – Formação;

---

<sup>27</sup> Quadro sumário dos objetivos em anexo, tendo como referência a Matriz Estratégica Preliminar, 2009, pp.3.

<sup>28</sup> Quadro sumário das medidas em anexo, tendo como referência a Matriz Estratégica Preliminar, 2009, pp.18 e 19.

- Cacho 2 – Arrendamento jovem;
- Cacho 3 – Acupunctura urbana;
- Cacho 4 – Mobilidade;
- Cacho 5 – Requalificação dos bairros;
- Cacho 6 – SAAL para reabilitação;
- Cacho 7 – Respiração local;
- Cacho 8 – Habitação *Low-Cost*;
- Cacho 9 – Revitalização local;
- Cacho 10 – Realojamento e regeneração urbana;
- Cacho 11 – Dinamização do arrendamento;
- Cacho 12 – Reabilitação sustentável;
- Cacho 13 – Governança.

Desta forma, o município de Lisboa tornou-se pioneiro no desenvolvimento do instrumento do Plano Local de Habitação, que se revelou um meio eficaz de planeamento e articulação das políticas no âmbito da Governação, contribuindo para um enriquecimento dos instrumentos de planeamento urbanístico em Portugal.

Considerou-se assim este plano estratégico numa referência experimental, pela sua capacidade de desenvolvimento de novas ferramentas de participação e da sua coerência no estabelecimento de prioridades, segundo a identificação de necessidades de eixos de intervenção, constituindo-se desta forma um modelo atual de gestão da cidade que visa o desenvolvimento sustentável.

#### **RE-HABITAÇÃO DA BAIXA DO PORTO, objetivo estratégico do programa de revitalização urbana e social da Baixa do Porto**

No processo de revitalização urbana da Baixa do Porto, os princípios de intervenção na cidade tiveram como base as oportunidades e as forças geradas pela urbe, sendo o fator da habitação determinante na concretização dos objetivos estratégicos deste plano. Visando assim a constituição de uma imagem renovada da cidade, segundo uma conceção multidimensional da reabilitação que integrou conjuntamente as dinâmicas físicas, funcionais, sociais, económicas e da mobilidade, como referencia QUEIRÓS (2007).

A abordagem à habitação foi elaborada segundo os fundamentos do re-habitar, constituindo estas dinâmicas, prioridades de atuação sobre o tecido da Baixa portuense, que

se caracterizava como *envelhecido e empobrecido*<sup>29</sup>, traduzindo-se numa realidade de 23% dos alojamentos vagos e 14% de edifícios devolutos no território.

Definiu-se como método de atuação o desenvolvimento de operações de reabilitação sobre os edifícios degradados e o delinear de um novo público-alvo, sendo neste âmbito desenhado um quadro com as medidas e o seu método de execução, segundo o *Masterplan* (2005):

- Captação de população, em especial das camadas jovens, que passava por uma visão de conjunto das operações de cidade pretendidas. A população instalada e a instalar necessitava de equipamentos e serviços, públicos e privados, que dessem resposta às necessidades do agregado familiar:
  - Serviços à primeira infância;
  - Qualidade ambiental e física dos equipamentos escolares do 1º e 2º ciclos;
  - Equipamentos e serviços desportivos dedicados a atividades de manutenção;
  - Rede de serviços de manutenção dos espaços públicos e ambiente urbano;
  - Condições de estacionamento para residentes;
  - Comércio de proximidade e diversificado, assegurando o mix necessário ao suporte à habitação (criação de novas atividades comerciais / melhoria das existentes).
- Públicos alvo:
  - Jovens licenciados;
  - Casais em início de vida familiar;
  - População de meia-idade, com apetência para se reinstalar no centro da cidade.

A operação de re-habitação direcionou-se a um público mais jovem e qualificado, de forma a conferir uma mudança na realidade social da Baixa, com a intenção de desenvolver novas interações urbana e de reavivar o núcleo a nível social, cultural e económico.

Para conferir ao conjunto edificado as características indispensáveis à nova população, e à melhoria das condições dos que aí residiam, tornou-se imperativa a conceptualização de uma modernização dos edifícios e de um direcionamento adequado da oferta habitacional.

---

<sup>29</sup> Referência ao artigo *Reabilitar o edificado para re-habitar a Baixa*, AECOPS, 2013.

Em resposta a esta necessidade, foram propostas no plano alteração das tipologias do fogo e respetivamente da tipologia arquitetónica do edificado pré-existente. Segundo o que se encontra referenciado no MASTERPLAN (2005), esta intervenção de alteração tipológica tem estabelecido como procedimentos base a “*fragmentação ou divisão em edifícios de maior área*”, e ainda através do “*emparelamento em edifícios de menor área (...)*”.

Relativamente às linhas de intervenção do objetivo da re-habitação, foram constituídos os seguintes critérios<sup>30</sup> para uma estratégia de reabilitação:

- Tipologias T0 e T1 (single) – direcionadas à população jovem, recém-licenciados, em início de carreira ou estudantes, que se caracterizam por um elevado poder económico a médio prazo e pelo usufruto da habitação em períodos maioritariamente noturnos;
- Tipologias T2 e T3 – direcionadas para casais sem filhos ou com um descendente e casais de meia-idade, que se caracterizam por uma participação ativa a nível social e económico à escala local, possuindo este grupo um poder económico estável que potencia um investimento em serviços;
- Tipologias T4 e superior – direcionadas a casais com vários filhos, que se caracterizam pelo seu potencial de fixação local a longo prazo, e uso intenso das infraestruturas e equipamentos de cultura e lazer, contribuindo assim para um rejuvenescimento populacional na área de residência.
- Subsistia ainda um outro conjunto de públicos, para os quais não existia uma tipologia definida, sendo o caso da terceira idade, da população sazonal e da população estrangeira que procura a segunda residência na área local, entre outros.

A referência à *Sustentabilidade* como princípio determinante do plano, reflete-se na política de habitação implementada, tendo esta o objetivo de integrar novas populações no área histórica, assim como apresenta a necessidade de preservar a população residente procedendo à programação de equipamentos, infraestruturas e serviços adequados à fixação e à satisfação das necessidades daqueles que habitam ou re-habitam a zona histórica da cidade.

Na continuação deste âmbito, foram concebidas lógicas de planeamento do território que previam o referido apoio à população, que resultou no re-habitar da Baixa portuense, assim como do seu centro. (MASTERPLAN, 2005)

---

<sup>30</sup> Referência ao *Masterplan* da SRU PortoVivo, 2005, pp.10.

Desta forma, o objetivo da re-habitação da Baixa compreende-se como um método de gentrificação da zona centro da cidade do Porto. A sua realização baseou-se na conceptualização de operações de reabilitação sobre o tecido edificado que pretendia constituir uma oferta habitacional direcionada às novas necessidades, e da melhoria dos sistemas de apoio. O re-habitar caracterizou-se assim pela modernização da zona histórica, procurando captar novas populações, e de constituir uma melhoria nas condições de vida dos residentes, estabelecendo desta forma uma nova vida ao tecido urbano, social, económico e cultural da área histórica do Porto.

### Síntese

Ambos os casos abordados se identificam na conceptualização de experiências do re-habitar de zonas históricas, tendo estas como lógica de realização a reabilitação e a gentrificação destes tecidos, segundo princípios de um desenvolvimento sustentável das cidades, com o aproveitamento das pré-existências e da consolidação de um sistema urbano de qualidade.

Os princípios de atuação de ambas as experiências não são divergentes, baseando-se na atração de nova população e fixar a residente, da melhoria do tecido urbano através da implementação das lógicas de proximidade e da concretização de equipamentos e serviços necessários a uma fixação populacional, registando-se ainda a valorização de oportunidades decorrentes da crise, através da criação de novas atividades ou formas de atuação que se revelem um potencial desenvolvimento urbano, social e económico.

No entanto é de realçar, a importância conferida à população residente e enraizada nestes locais. Estes são portadores de vivências culturais e de tradições que conferem ao lugar a sua identidade. Constituem desta forma uma forte componente que deverá ser realçada e valorizada, sendo de evitar o seu esquecimento em detrimento de novos públicos.

Em suma, a re-habitação dos Centros Históricos e das suas áreas abrangentes, distingue-se segundo o reaproveitamento do conjunto edificado conferindo-lhe características que colmatem as necessidades da população residente e que lhe confira um carácter atrativo para novas populações, potencializando da sua centralidade e dos distintos aspetos históricos, patrimoniais e culturais que estas zonas oferecem.

Figura 13 – Convivência de usos distintos na rua, Poble Sec, Barcelona, Fotografia de Oriol Maspons, 1962.



## Capítulo 4

# CASO DE ESTUDO – O CENTRO HISTÓRICO DE PALMELA

No seguinte capítulo procede-se à contextualização do caso de estudo, o Centro Histórico de Palmela, segundo o seu enquadramento territorial na Área Metropolitana de Lisboa e na sua região.

Desta forma, desenvolve-se uma caracterização do caso de estudo através das suas potencialidades e características territoriais com o intuito de elaborar um elemento de sustentação para o plano de atuação sobre o Centro Histórico.

### 4.1 – Palmela e a Península de Setúbal

O território da Península de Setúbal e da região de Palmela caracteriza-se pela sua dinâmica rural e natural, sendo este fortemente representado pelo conjunto da Serra da Arrábida e pelo Estuário do Sado, fatores fundamentais no desenvolvimento da península.

A Serra da Arrábida constitui um dos pontos fundamentais da região, sendo um elemento catalisador de atividades agrícolas, de lazer, cultura e recreio, representando ainda um elemento classificado de património natural a nível mundial. Define-se ainda pelo seu papel de separação das bacias do Tejo e do Sado através da sua constituição topográfica, classificada como um *enorme mole calcário sobranceiro ao oceano*<sup>31</sup>.

Relativamente ao Estuário do Sado, este caracteriza-se pela sua diversidade de fauna e flora que são fundamentais para o



Figura 14 – Praia do Portinho da Arrábida, situada entre a parte mais alta da serra e o mar.

Fonte: Setúbal – SILVA, 2007: 61.



Figura 15 – Moinho da Maré da Mourisca, situado no Estuário do Sado.

Fonte: SILVA, 2007: 45.

<sup>31</sup> Referência ao *Guia Portugal Património*, de 2007, pp.354.

desenvolvimento de atividades ancestrais, como é o caso das salinas, que representam não só uma parte fundamental da atividade agrícola da zona, como se reflete na preservação do espírito da tradição e de uma identidade de ruralidade.

A região de Palmela e Setúbal encontra-se integrada no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML), sendo que as referidas áreas se contextualizam numa estratégia territorial que tem como objetivos a recentralização da Área Metropolitana e o policentrar da região, situando-se assim numa dimensão da *Periferia Metropolitana* que se classifica, segundo o PROT (2002), como “(...) *uma estrutura polinucleada, descontínua, fortemente interdependente, com uma estreita relação entre espaços urbanos e espaços rurais, na qual se destaca um conjunto de centros pela dimensão demográfica, dinâmica económica e relativa autonomia funcional em relação à Área Metropolitana Central.*”

Em termos do desenvolvimento estratégico, Palmela teve como base dois vetores principais: a melhoria de acessibilidades a Lisboa, através da instalação da via-férrea na Ponte 25 de Abril e a construção da Ponte Vasco da Gama, e com a construção das autoestradas A1 e A2, assim como o crescimento e potencial da atividade industrial na região, fenómeno decorrente da fixação da indústria automóvel, o caso da Autoeuropa. Estes fatores contribuíram para o crescimento populacional e para um desenvolvimento urbano do Concelho.

A atratividade populacional para esta região periférica de Lisboa, teve como elemento gerador a instabilidade do setor agrícola, que potencializou a compra de terrenos rústicos a preços acessíveis. Outros fatores de atratividade territorial são o clima soalheiro, uma



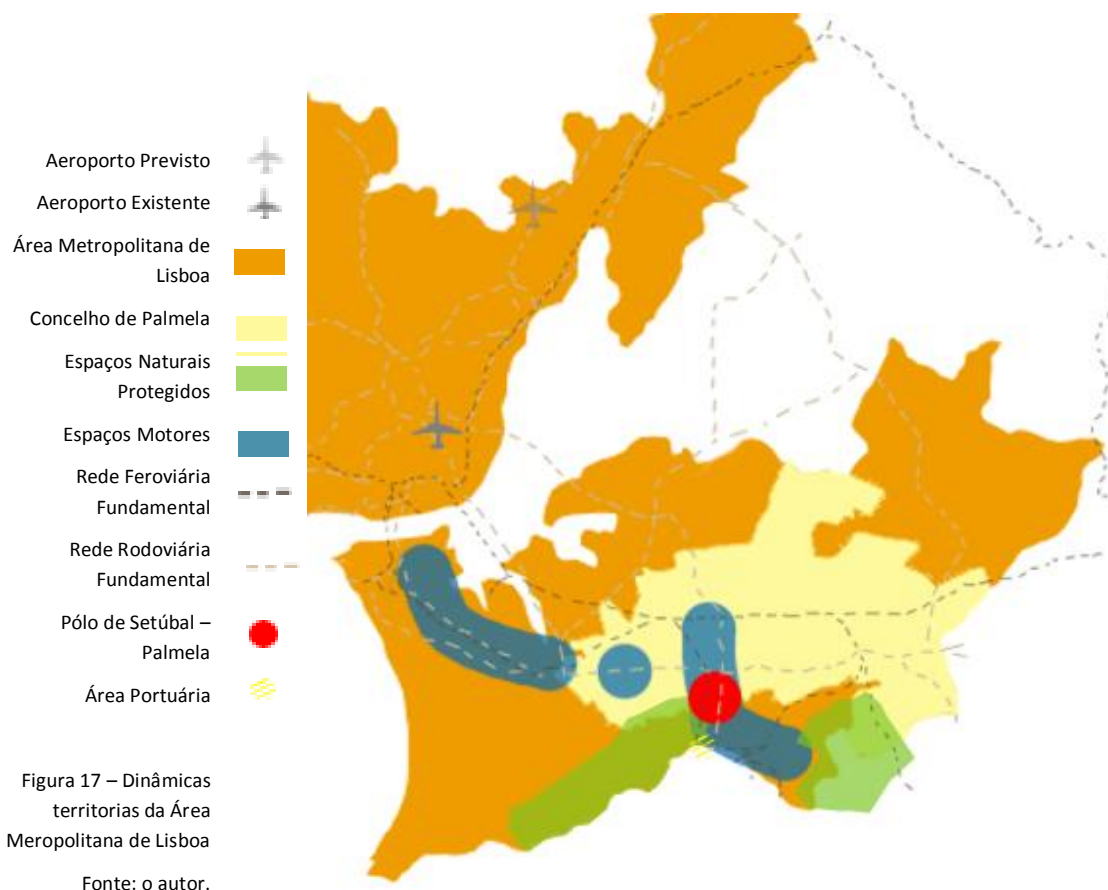
Figura 16 – Enquadramento de região de estudo, Setúbal – Palmela, na área de intervenção do PROT-AML.

Fonte: o autor.

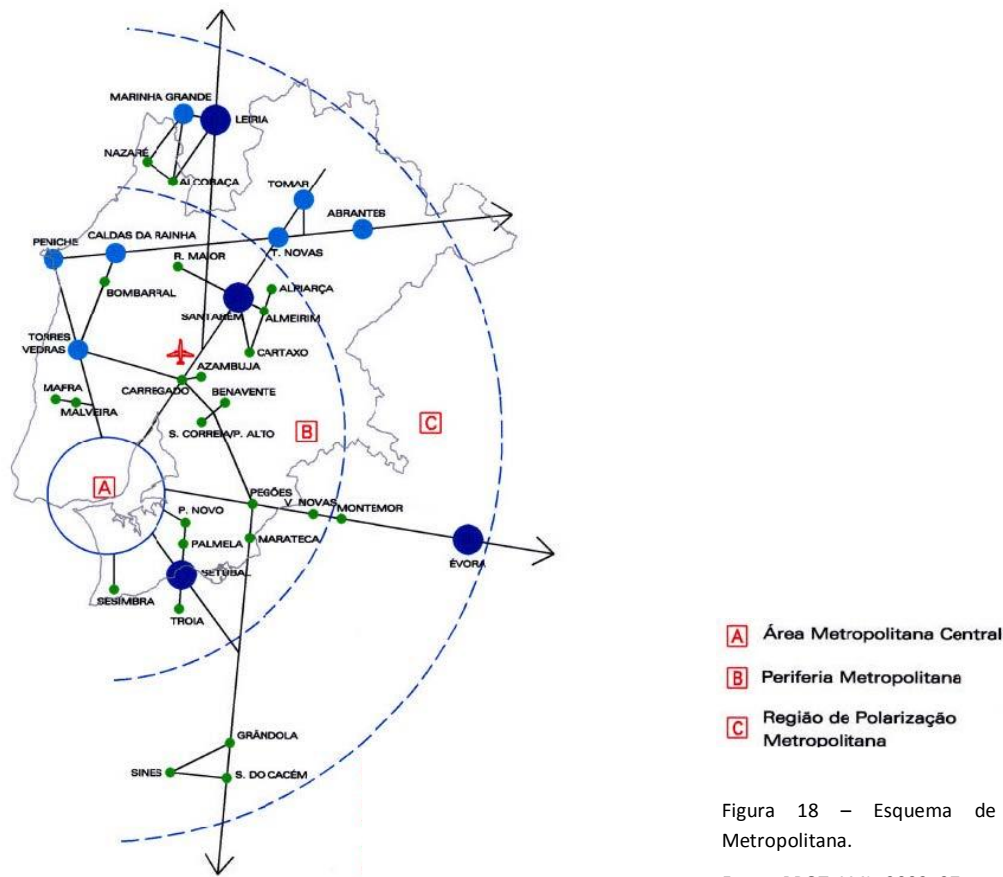
população afetuosa, e ainda os elementos paisagísticos, que referenciamos anteriormente, a Serra da Arrábida e do Estuário do Sado, que proporcionam um sistema ecológico bastante diversificado em áreas de fauna e flora, sendo também de referir a sua riqueza a nível gastronómico e do património histórico, que confere, deste modo, características que potenciam a fixação habitacional e pólos de turismo.

No entanto, este conjunto de características relativas à atratividade do Concelho, encontra-se sob proteção de planos de salvaguarda dos valores naturais, ambientais e históricos, sendo alguns destes a rede natura 2000, as reservas ecológicas e agrícolas nacionais, e ainda a componente da Rede Ecológica Metropolitana que delimita os designados *Espaços Naturais Protegidos*, sendo estes estipulados pelo PROT-AML (2002).

Na amplitude do citado PROT-AML (2002), a área de Setúbal-Palmela, insere-se no âmbito das dinâmicas territoriais na classificação de *Espaços Motores*, pela sua capacidade de investimento, que potencia a renovação e a requalificação urbana segundo um sistema e “valorização do espaço público, estruturação da rede viária principal, elevação do nível de serviços urbanos e melhoria da qualidade de oferta habitacional”. (PROT-AML, 2002: 26)







Em contextualização da área de estudo nos modelos territoriais propostos para a Região Metropolitana, é de salientar a importância da integração de instrumentos e de programas que visem as seguintes estratégias, segundo o PROT-AML:

- *Ambiente*
  - *Valorização do Estuário do Sado e das frentes de Água;*
  - *Estrutura Metropolitana de Proteção e Valorização Ambiental;*
- *Acessibilidades*
  - *Porto de Setúbal;*
  - *Novo Aeroporto Internacional;*
  - *Rede de Alta Velocidade, Transeuropeias;*
- *Atividades / Competividade*
  - *Sistema Logístico;*
  - *Turismo, Lazer, Eventos;*
- *Qualificação Urbana*
  - *Valorização do património e de áreas históricas;*
- *Integração e Coesão Territorial*
  - *Habitação.*

Relativamente e com potencial influência na temática principal de abordagem no trabalho, o re-habitar, o PROT-AML nomeia as seguintes linhas de atuação<sup>32</sup>:

- *Incentivar os Espaços Motores como aceleradores do desenvolvimento e da internacionalização da AML;*
- *Intervir nos Espaços Problema e nas Áreas Críticas Urbanas com vista a conter as tendências de degradação e desqualificação, introduzir dinâmicas de reequilíbrio social e urbanístico e reforçar mecanismos de coesão social;*

Numa vertente mais específica, a opção estratégica<sup>33</sup> do plano para a requalificação sócio urbanística das áreas degradadas, tem o seguinte enquadramento e fundamentação no trabalho, é a seguinte:

- Revitalização das áreas históricas

*A recuperação e reabilitação dos edifícios (...), o tratamento cuidado dos espaços públicos, a gestão dos serviços e comércio, o forte investimento nas áreas da cultura e desporto e a promoção da participação cívica (...) deverão constituir opções fundamentais no processo de revitalização das áreas histórica. Por outro lado, há que ter em particular atenção com a melhoria das acessibilidades em transporte público e com a gestão do estacionamento.*

## 4.2 – O Centro Histórico de Palmela

### A evolução histórica e urbana

O Centro Histórico de Palmela encontra-se situado num esporão do extremo nordeste da Serra do Louro, estabelecido entre os dois Estuários da Área Metropolitana de Lisboa, Sado e Tejo, estrategicamente aproveitado para a edificação de uma fortificação romana, sendo esta sucessora do Castro Eneolítico de Chibanes. Após a fixação dos povos godos foi entre o século VIII e o século XII que os mouros ali se situaram.

Segundo FERNANDES (2005), várias indicações de historiadores afirmam que após um período interrupto de ocupação muçulmana, Palmela entregou-se sem luta ao Cristãos, após a tomada de Lisboa no ano de 1147. A ligação de Palmela à cidade de Lisboa tornava-se evidente, sendo que o poder crescente da fortaleza dotava-se principalmente pelas suas destrezas topográficas correspondentes à envolvente, tendo esta o propósito de estabelecer uma forma rápida e eficiente de comunicação com Évora e Alcácer.

---

<sup>32</sup> Referência ao PROT-AML, 2002, pp. 32.

<sup>33</sup> Referência ao PROT-AML, 2002, pp. 23.

A vila representava assim um papel fundamental no território, não só pela sua posição estratégica, mas pelo seu carácter defensivo de origem, que fora mantido ao longo de toda a fase islâmica, ganhando uma justificada relevância na segunda metade do século XII e inícios do século XIII, até à vitória de Alcácer do Sal. De uma perspectiva muçulmana, este apresentava-se como o reduto militar, estabelecendo-se com um posicionamento privilegiado na ligação ao Sado e a Alcácer.

Os grandes eixos, existentes na época, que se direccionavam a partir de Lisboa para Badajoz-Mérida e para Beja-Algarve, eram com muita facilidade acedidos a partir de Palmela. Dada a sua localização geográfica, nem Almada, nem Sesimbra podiam substituir Palmela nas suas funções, especialmente em contextos de guerra que envolveriam a margem norte da foz do Tejo.

Mais tarde, (pouco depois da data da reconquista da cidade de Lisboa), o Castelo de Palmela e a sua povoação voltam ao comando islâmico e, juntamente com Sesimbra e Coina-a-Velha, definiu-se uma nova linha de fronteira na península da Arrábida, sendo esta guardiã dos avanços por parte dos portugueses, agora com a mais-valia da conquista de Lisboa.

O confronto que deu de novo a posse de Palmela aos Cristãos desenrolou-se em campo aberto, sendo que mais uma vez, o Castelo não foi tomado como um cenário de luta, sendo este posteriormente entregue pelos vencidos em troca da sua liberdade. Este acordo veio permitir que parte dos muçulmanos residentes na vila, pudessem permanecer na povoação obtendo proteção através do foral dos mouros forros em 1170. Dá-se assim o momento do derradeiro domínio português na região, sendo este obtido através da carta foral concedida aos moradores de Palmela em 1185, e alguns meses depois, com a doação do Castelo à Ordem de Santiago de Espada, no ano de 1186, como resultado da conquista da vila por D. Afonso Henriques.

Esta fortificação, depois de ser reconquistada por D. Sancho I, foi



Figura 19 – Planta da Vila de Palmela, 1806, de Maximiano José da Serra, do Real Corpo de Engenheiros.

Fonte: Gabinete de Recuperação do Centro Histórico de Palmela.

submetida a operações de reparação segundo o desenho quadrangular anterior. Neste momento, o aglomerado urbano registava a clara diferenciação entre a Alcáçova, ao alto, e a Medina, encosta noroeste abaixo. Posteriormente povoada pelos Espartários, Palmela tomou o título de vila em 1323, elegendo-se assim como o polo urbano mais relevante na península de Setúbal entre os séculos XIV e XV.

Passados cem anos, D. João I ordenou a construção de um convento mestral para os cavaleiros de Santiago, visto que na segunda metade do século o Castelo de Palmela se converteu em sede da Ordem, sendo esta transferida de Alcácer do Sal. No entanto, apesar da sua relevância geográfica e histórica, a vila perdeu a sua influência em prol de Setúbal no ano de 1855, recuperando de novo a sua importância em simultâneo com a restauração do concelho, em 1926.

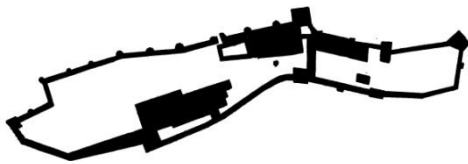


Figura A – séculos XV e XVI

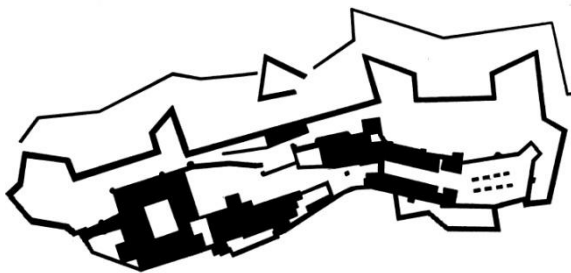


Figura B – séculos XVII e XVIII

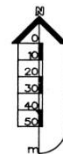


Figura 20 – Evolução do Castelo de Palmela, execução gráfica Sigerp, Lda.

Fonte: Gabinete de Recuperação do Centro Histórico de Palmela.

### Características do Conjunto Urbano

Palmela revela-se segundo uma imagem de um aglomerado de edifícios que *trepam* pela encosta, transmitindo a ideia de uma tentativa incessável de subir até ao ponto mais elevado, sendo este imponentemente reivindicado pela construção monumental que é o Castelo de Palmela. Na obra de Fernandes (2005), referencia a construção militar como ponto difusor, o Castelo juntamente com a sua cerca muçulmana e primitiva alcáçova, caracterizam-se como elementos primários do espaço urbano dos quais resulta a ramificação das construções do aglomerado, que se apropriaram ao longo de anos desta encosta de moderada inclinação, situada a norte da construção militar.

*“Uma panorâmica de Palmela no período da “reconquista” ficaria incompleta se nos cingíssemos à alcáçova e ao espaço intra-muros. O desenho da ocupação do cerro do castelo inclui necessariamente a Igreja de Sta. Maria, encontrando-se por provar a sua possível origem islâmica.”* FERNANDES (2005: 316)

O presente tecido urbano, diversificado no seu contexto funcional através de atividades militares, agrícolas, político-administrativas, artesanais e recentemente turísticas, sobre as quais se destaca a função residencial, que se vem a desenvolver desde a época medieval até aos nossos dias, chamamos de Centro Histórico de Palmela. Sendo esta uma vila com muita história e com uma proveniência centenária, identificando na sua evolução a morfologia urbana das cidades medievais, que têm como base várias origens:

- Antigas cidades romanas que foram reocupadas;
- Burgos que se formaram na periferia da cidade romana;
- Cidades que se formaram pelo crescimento de centros rurais, entre outros.

Deste desenvolvimento, retiram-se características muito distintas: as muralhas que delimitam a cidade caracterizando assim a sua imagem e forma; as ruas que são um elemento base do espaço urbano medieval preenchendo quase todo o interior do perímetro urbano, servindo de circulação e acesso aos edifícios, delimitando também quarteirões que se subdividem em logradouros e em edifícios; a praça e o mercado, onde o mercado corresponde à principal razão da cidade como lugar de trocas e serviços, sendo um espaço aberto e público por excelência, prolongando-se pelas ruas. A praça é então um elemento irregular resultando de um vazio aberto, com funções importantes de comércio e reunião social; aqui os edifícios singulares, são elementos físicos e ritualmente dominantes, embora não estructurem os traçados; o quarteirão medieval, o qual possui edifícios que vão concentrar-se na periferia ou no perímetro do mesmo em contacto direto com as ruas. O quarteirão passa assim a ser um elemento morfológico do espaço urbano.

Este Centro Histórico, como aliás o próprio nome indica, revela-nos de um modo muito peculiar, toda uma *história* de mouros e cristãos, passando pelo evoluir das eras, que com todas as transformações sofridas ao longo de centenas de anos, ainda tem a capacidade de nos transmitir registos desses tempos passados, sendo estas memórias



Figura 21 – Conjunto de silos e fossas registados entre a Rua de Nenhures e a rua dos Cavaleiros da Ordem de Santiago.

Fonte: BARROCA, M & FERNANDES, I., 2005: 318.

comunicadas com diversas intensidades, podendo mesmo afirmar-se que alguns destes registos se evidenciam de um modo muito claro e objetivo, enquanto algumas destas *páginas perdidas* se encontram camufladas em elementos urbanos.

A ocupação populacional no exterior das muralhas criou um pequeno aglomerado denominado de Bairro do Arrabalde, que se caracteriza pelo seu traçado arquitetónico e urbano muito primitivo e amplamente relacionado com a fortificação, distinguindo-se a Rua de Nenhures, a Rua do Castelo e a Rua dos Cavaleiros da Ordem de Santiago como arruamentos primários desta malha urbana.

FERNANDES (2005:317), define como pontos marcantes deste povoado um conjunto de equipamentos e de elementos urbanos que constituem um registo fundamental na compreensão do aglomerado. Na figura 22, encontram-se representados estes pontos notáveis, classificando o Castelo como o elemento principal. Os cinco pontos encontram-se contextualizados segundo escavações arqueológicas que revelam e comprovam a origem deste núcleo urbano.



Fonte: BARROCA, M.& FERNANDES, I., 2005: 317.

Na época Quinhentista foram implementados na vila modelos de espaço público, que integravam novas relações sociais e comerciais, como o exemplo do antigo Rossio, atualmente com a toponímia de Largo d'El Rei D. Afonso I. Identificam-se ainda diversas construções integradoras de elementos desta era, como é o exemplo das habitações n.º11 e 16 do Largo D. Afonso Henriques (antigo Largo do Arrabalde) ou o n.º17 da rua da Ladeira, caracterizada pela sua escada exterior.



Figura 23 – Edifício Quinhentista situado no Largo D. Afonso Henriques, n.º11, 2011.

Fonte: o autor.



Figura 24 – Edifício Quinhentista situado no Largo D. Afonso Henriques, n.º16, 2011.

Fonte: o autor.



Figura 25 – Edifício Quinhentista situado na Rua da Ladeira, n.º17, 2011.

Fonte: o autor.

*“O desenvolvimento da vila de Palmela fez-se a partir do terreiro onde foi edificada a igreja de São Pedro, matriz (atualmente o largo do município), a que se segue a Praça do Duque de Palmela. Estes polos comunicavam com a rede viária norte por uma corredoura, (atual Rua Hermenegildo Capelo), que acompanhada a curva de nível e inflete para oeste a partir do Largo do Marquês de Pombal. O sinuoso reticulado do casario, expandiu-se a partir dessa mesma corredoura, ganhando ortogonalidade no sentido nordeste.” (ALMEIDA & BELO, 2007: 357)*

O conjunto edificado do Centro Histórico de Palmela caracteriza-se segundo diversos elementos de identificação e tipologia. O lote representa uma das realidades mais características deste tecido devido à sua morfologia irregular resultante de uma apropriação à topografia acentuada, distinguindo-se ainda pela estreita frente edificada que possui uma profundidade desproporcionalmente longa de uma *“organização morfológica em “banda”, que permitia o aproveitamento comum das paredes laterais (paredes meias), como suporte físico*

*estrutural da edificação, com a posição da escada já pré-fixada, quase sempre no sentido longitudinal da casa, permitindo uma liberdade edificável em profundidade.” (CMP, 2009: 5)*

Relativamente ao tipo de casa dominante no Centro Histórico de Palmela, destaca-se a habitação medieval de influência defensiva de ameaças bélicas que originalmente se apresenta com uma fachada única para a rua, de poucas e diminutas fenestranças, sendo estas caracterizadas pelas suas molduras em massa boleadas, e ainda pelas chaminés de prumada ou ressalto.

*“O remate destas com o solo destaca-se pelos socos demarcados que acentuam as inclinações das vias ou pela existência de degraus que resolvem os problemas de acesso ao interior das habitações de uma forma quase rudimentar, mas interessante, ou ainda pelo confinar de fachadas com travessas pautadas por escadarias irregulares.” (TORRES, 2007: 11)*

Apesar da descaracterização pontual do património edificado com a evolução do tempo, ainda é possível identificar algumas destas construções características e dominantes nos tecidos mais antigos.

As coberturas tradicionais tomam posição de destaque no núcleo histórico com os telhados de tesouro, caracteristicamente de origem medieval, sendo que este tipo de cobertura tem vindo a desaparecer gradualmente como consequência de obras de reabilitação ilegítimas, onde em muitos casos se procede à substituição da telha canudo pela telha tipo marselha.

Ao nível das fachadas do edifício, é possível a determinação de tipologias de vãos dominantes que caracterizam as habitações medievais, anteriormente referidas, sendo esta identificação executada segundo a leitura de um padrão produzido pelos vãos devidamente alinhados e distribuídos em relação com a tipologia habitacional. Para além destas morfologias medievais referenciadas, e sobre as quais o caso de estudo arquitetónico do presente trabalho irá recair, distinguem-se um conjunto de tipologias arquitetónicas, sendo estas classificadas e referenciadas por TORRES (2007) da seguinte forma:

- Arquitetura Civil Residencial Corrente
  - Casa Térrea, com um ou dois pisos, composta por três, quatro ou sete módulos, com ou sem chaminé, de um a três acessos, incluindo gavetos;
  - Casa de 2 pisos, com um a cinco módulos, com alguma assimetria na disposição dos vãos, de um a quatro acessos, com possibilidade de constituírem gavetos. Frequentemente apresenta chaminé à face, com ou sem saliência, com revestimento à base de cal, registando-se esta tipologia como dominante com espaço construído;



- Casa de 3 pisos, com três módulos, registando-se uma pequena minoria no tecido urbano;
- Casas Particulares, especial destaque para as *casas-quarteirão*, edificadas por famílias abastadas associadas ao ramo da produção vitivinícola dos séculos XIX-XX, destacando-se esta pela ocupação total de um lote com a sua construção, com elementos como escadas exteriores ou empenas triangulares;
- Arquitetura Civil Residencial Abastada
  - Casa Térrea, com uma implantação de gaveto ou não, com três a seis módulos, revestidos a azulejo cerâmico, estes são distinguidos como exemplares da *Art Deco* e *Arte Nova*, registando-se em pequena quantidade e localizados apenas na zona de transição do Centro Histórico de malha ortogonal;
  - Casa de 2 pisos, com um a cinco módulos, de gaveto ou não, de um a cinco acessos, revestidos a azulejo cerâmico. A sua presença na área do Centro Histórica também é diminuta.
- Arquitetura Industrial
  - Adegas, amplamente presentes no tecido edificado, com um ou dois pisos, tendo a possibilidade de integrarem no nível superior um piso de habitação. Constituídos para uma variável de módulos de um a quatro, com uma ocupação de lotes de grandes dimensões sendo estes revestidos por cal com a tendência de substituir este por pinturas.

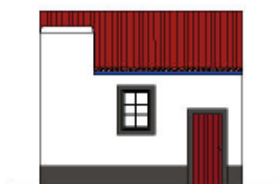


Figura 26 – Arquitetura civil residencial corrente, casa térrea e dois módulos com chaminé.

Fonte: TORRES, 2007:88.

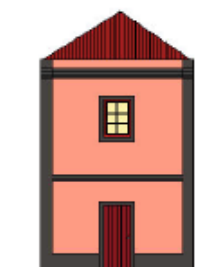


Figura 27 – Arquitetura civil residencial corrente, casa de dois pisos, de módulo único com platibanda.

Fonte: TORRES, 2007:89.

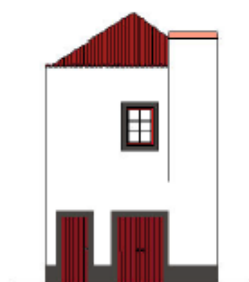


Figura 28 – Arquitetura civil residencial corrente, casa de dois pisos, com beirado, chaminé com ressalto e duplo acesso.

Fonte: TORRES, 2007:90.



Figura 29 – Arquitetura civil residencial corrente, casa de dois pisos, de gaveto com platibanda.

Fonte: TORRES, 2007:90.

No tecido histórico da vila estão presentes *limites* que de alguma forma não se tornam evidentes em alguns pontos dos arruamentos. Ao vaguear pelos *labirintos* e apertados arruamentos somos de, certo modo, orientados segundo elementos ordenadores deste núcleo urbano.

Desenhado pelo *declive* que a Oeste descreve a encosta, a *paisagem* natural que esta possui leva-nos a observar, ainda que por vezes inconscientemente, uma grande janela que se abre, direcionada o Vale dos Barris, sendo o mesmo pertencente ao Parque Natural da Serra da Arrábida.

Numa análise preceptiva da relação entre interior e exterior, e vice-versa, damos conta de uma presença muito forte da paisagem natural, que de um modo direto e até mesmo indireto irá influenciar a vivência do núcleo urbano. O facto de caminhar de se encontrar espaços de lazer inseridos em amplos parques naturais, reforça a identidade que é a união entre o povoado e a natureza circundante.

Um dos conjuntos que possibilita a relação a nível de interior e exterior, são os miradouros, que posicionados estrategicamente, possibilitam um local de permanência e lazer. Apesar de localizarmo-nos num espaço de domínio público, revelam-se como um lugar acolhedor, que tem uma grande influência sobre o indivíduo.

Quanto maior a frequência de visitas ao Centro Histórico, mais aguçados ficam os nossos sentidos, começando agora a ser mais clara a mensagem que o lugar nos quer comunicar. Sob forma *arquitetónica e urbanística*, o espaço conta-nos a sua história e desperta-nos a *memória*, sendo esta experiência transmitida através de um conjunto de características, nomeadamente a forte presença de habitações com *adegas* ao nível da rua, que nos demonstram a grande importância que a função agrícola que se encontrava ligada ao vinho, tinha para a vila tornando-se imagem de marca do município.



Figura 30 – Vista panorâmica do Centro Histórico de Palmela, 2012.

Fonte: Gabinete de Recuperação do Centro Histórico de Palmela.

A predominância das *cores* como os azuis e os cinzentos, o simples *burburinho* que ecoa nas ruas vindo das telefonias das pequenas superfícies, o simples *odor* da roupa lavada e acabada de estender, todas estas são experiências sensitivas e muito sensíveis, que nos ajudam a desvendar este místico lugar.

Ao Centro Histórico atribuímos o sentido de *reminiscência* pela capacidade de nos levar a viajar no tempo, o sentido de *labirinto*, devido aos seus arruamentos que se entrecruzam e tomam diferentes proporções sendo de algum modo confuso e desorientador penetrar na malha urbana, e por fim o sentido de *obliquidade* que é o fator mais evidente e mais caracterizador do espaço, ordenando-o assim de um modo sublime pela encosta acima.

### **O Lugar e a Mudança Social do caso de estudo**

O tecido da zona histórica necessita de uma preservação do seu conjunto edificado e consequentemente de uma sustentação da identidade do lugar, sendo esta portadora de um carácter histórico e cultural revelando-se, deste modo, um caracterizador social. O Centro Histórico de Palmela apresenta uma estreita ligação aos valores históricos, naturais e agrícolas, que o definem como um lugar recatado e acolhedor, que valoriza a sua origem e as suas tradições.

Como meio de contextualização das lógicas do lugar antropológico, utiliza-se a memória como instrumento de abordagem, sendo esta caracterizada pela sua capacidade de revelar, ou até mesmo refletir, através do indivíduo as tradições e a identidade inerente a este lugar histórico.

Atualmente a zona antiga de Palmela ainda conserva uma forte dinâmica histórica pela contínua preservação e salvaguarda de monumentos, achados arqueológicos e equipamentos religiosos e culturais que transmitem à sociedade contemporânea valores e simbolismos culturais que lhe conferem a distinção da sua identidade.

As memórias relativas ao Centro possuem a referida memória histórica, mas explora também a vertente social, que atua sob forma de comunicação e interação dos valores históricos, coletivas e individuais, constituindo assim uma transmissão direta de usos e costumes entre os agentes sociais.

Desta forma, este território privilegia uma relação com o indivíduo de reminiscência, sendo transmitido, em parte, este carácter pelo conjunto edificado, através do seu traçado medieval que proporciona uma enorme diversidade de espaços com configurações e

apropriações distintas e muito particulares, como é o caso das escadas e escadinhas, dos becos, das ruas sinuosas, das travessas e dos largos de um carácter único.

A espacialidade revelada pelo Centro Histórico enquadra-se na dimensão do lugar e do não-lugar segundo AUGÉ, revelando uma estreita relação entre o lugar objetivo e simbólico pela sua interação e identidade histórica assim como as formas de relacionamento características deste tecido com os seus habitantes expressas pela forma como se manifestam e apropriam do espaço doméstico e público.

No entanto, existem uma linha ténue entre estes *lugares* e os chamados *não-lugares*, devendo-se este facto com a proximidade dos tecidos modernizados e das relações que estes reproduzem nos espaços e pelas interações de sobremodernidade que os indivíduos exteriorizam sobre o tecido histórico, criando desta forma um risco de descaracterização e perda de identidade deste.

A adequação regrada do espaço edificado e da correta monitorização das práticas sociais que estabelecem o espaço vivido, constituem dimensões de controlo a referenciar no âmbito da intervenção e no estabelecimento de novas dinâmicas sociais da sociedade contemporânea.

Compreende-se que no presente contexto social, a procura no mercado imobiliário reverte em favor da reabilitação, sendo expressa por parte do indivíduo uma identificação e uma aproximação com o objeto arquitetónico e com a sua envolvente. As expectativas atuais direcionam-se para a conceção de espaços simplistas, funcionais e de pequena escala, desvalorizando habitações com áreas generosas e complexas, apresentando ainda a preferência pela integração, quando possível, de espaços exteriores de lazer privados.



Figura 31 – Rua do Arrabalde, 2011.

Fonte: o autor.



Figura 32 – Travessa do Parque, 2011.

Fonte: o autor.



Figura 33 – Beco dos Leões, 2011.

Fonte: o autor.



Figura 34 – Escadinhas dos Caracoleiros, 2011.

Fonte: o autor.

As tendências sociais apontam para uma individualização, para a qual é necessário repensar a forma de habitar e de estabelecer as relações sociais com esta composição, compondo-se esta segundo “ (...) *dois aspetos fundamentais: por um lado, o facto de que a exposição à suas oportunidades e riscos é social e individualmente desigual; por outro, o facto da mesma não ser vivida de forma hegemónica pelo que convém “relativizar a ideia de individualização enquanto corte radical com o passado, inscrevendo os processos de mudança social em quadros sociais de convivência (...)*” ABOIM in (PEREIRA, 2012: 25)

Na contextualização do panorama populacional da freguesia de Palmela, é fundamental a identificação da evolução das famílias, constatando-se como dominante as categorias dos casais casados, seguindo-se a população solteira, facto que reafirma a tendência de individualização anteriormente referenciada, devendo-se esta ao afastamento da escolha do matrimónio por parte dos jovens casais e ainda o crescente aumento da taxa de divórcios.

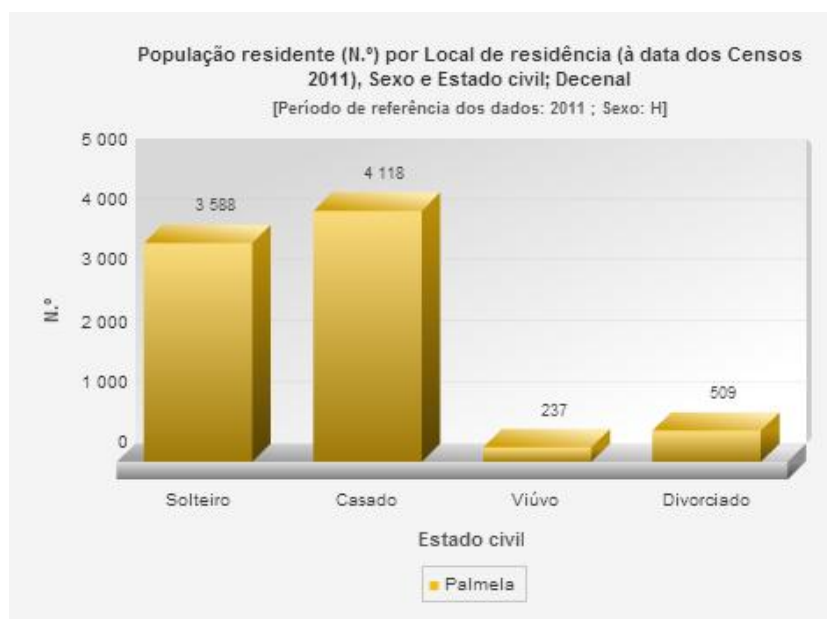


Figura 35 – Gráfico da população residente na freguesia de Palmela, segundo sexo e estado civil.

Fonte: INE, Censos 2011.

Ainda na dimensão familiar, a freguesia de Palmela regista a predominância da família nuclear com filhos, que refletem relações mais ativas de vizinhança e de usufruto de equipamentos e infraestruturas. Importa ainda referir que o número de casais sem filhos começa a adquirir uma aproximação dos valores dos dominantes, apresentando-se desta forma um cenário de inversão social e de envelhecimento demográfico.

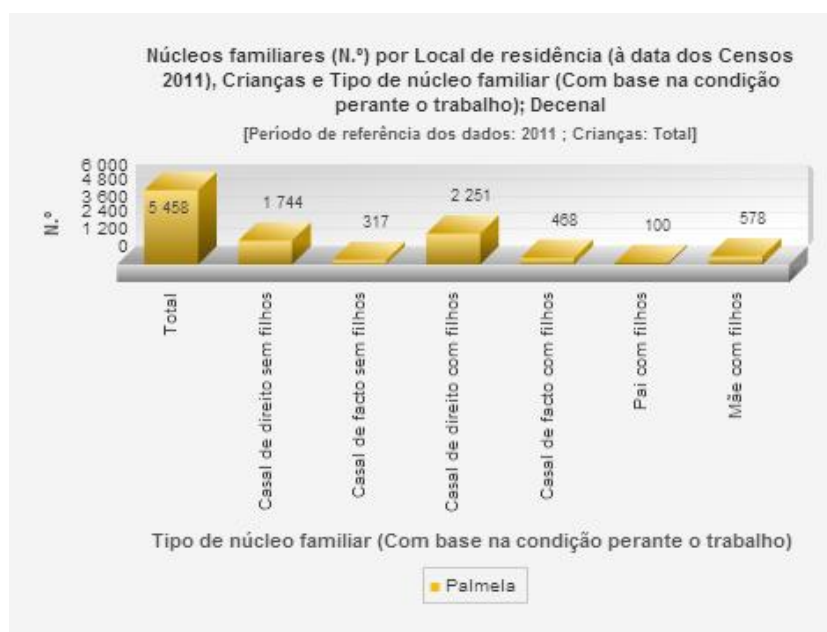


Figura 36 – Gráfico de núcleos familiares na freguesia de Palmela, segundo o tipo de núcleo de família.

Fonte: INE, Censos 2011.

Período de referência dos dados	Local de residência	Proporção de famílias clássicas unipessoais	Proporção de famílias clássicas unipessoais de pessoas com 65 ou mais	Proporção de núcleos familiares monoparentais	Proporção de núcleos familiares reconstituídos	Proporção de núcleos familiares de casais com filhos
		%	%	%	%	%
2011	Palmela	17,67	8,71	12,42	8,90	56,88

Quadro 2 – Proporção de composições de família residentes na freguesia de Palmela.

Fonte: INE, Censos 2011.

Para além do entendimento destas dimensões sociais, é importante referir o impacto das atividades culturais e económicas no tecido histórico. As vivências e as relações sociais desenvolvidas no Centro Histórico de Palmela podem ser definidas em dois períodos do dia, o período diurno em que a atividade do comércio de proximidade e dos serviços, predominantemente municipais, representam o seu maior movimento (complementadas com



atividades turísticas), enquanto no período noturno estão representadas as atividades de lazer, diversão, e turísticas, sendo que Palmela usufrui de uma enorme diversidade cultural, o que potencializa a promoção de eventos culturais e turísticos, preferencialmente na zona do Centro Histórico.

Assume-se assim como necessária uma intervenção de modernização e adequação do espaço construído, tanto a nível público como privado, de forma a corresponder corretamente às expectativas da população emergente e na criação e melhoria de condições de habitabilidade dos residentes.

A requalificação dos espaços urbanos com o princípio de salvaguarda da identidade e memória do lugar potencia o aumento do usufruto destes por eventos culturais e sociais assim como a apropriação da população de um espaço público de qualidade. Complementando estas ações com o correto planeamento de equipamentos e estruturas de proximidade no tecido histórico, de forma a recentralizar e a viabilizar uma vivência do Centro Histórico.

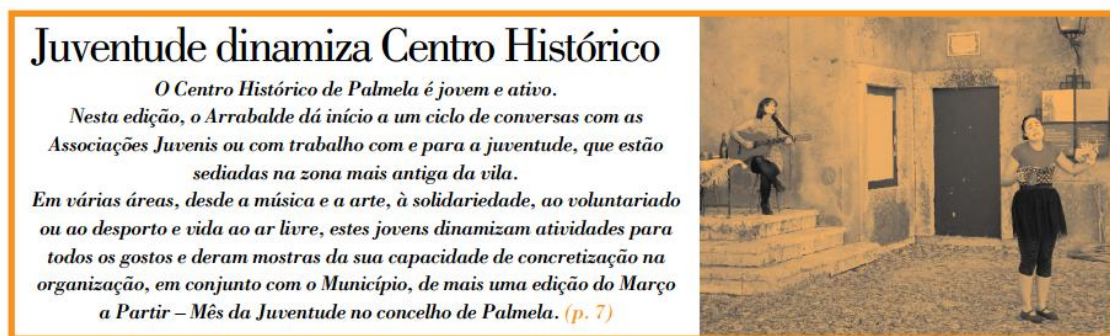


Figura 37 – Artigo de capa do jornal *Arrabalde*, Centro Histórico de Palmela.

Fonte: ARRABALDE, 2012:1.

#### 4.3 – Delimitações do Centro Histórico

##### A evolução

O surgimento do aglomerado urbano de Palmela data desde o século VIII, com a ocupação muçulmana que teve como critério de fixação o posicionamento estratégico e defensivo do território, construindo no ponto mais alto uma Alcáçova militar e uma Medina, sendo que a população se estendeu fora do perímetro defensivo, onde os níveis topográficos não são tão acentuados, dando assim origem ao arrabalde muçulmano.

Com a conquista cristã, em meados do século XI, dá-se uma grande transformação no tecido edificado. É estabelecido o limite Sul da vila, sendo que no interior da área militar é destruída a Medina muçulmana e erguido o Convento e a Igreja da Ordem de Santiago. Com

base nos acontecimentos. No século XIII regista-se um aumento populacional fora do limite das muralhas, reconfigurando e expandindo, desse modo, o antigo arrabalde muçulmano através da implementação de um núcleo cristão onde são edificados polos religiosos e administrativos.

Pelo facto de este território ser palco de confrontações, a zona do arrabalde caracteriza-se pela confrontação dos dois pólos distintos: da ocupação muçulmana e cristã. Apenas com o estender populacional para Norte, devido ao aumento populacional, só no século XIV se dá o início de uma renovação e extensão do tecido urbano, constituindo uma malha mais linear e regular, sendo que neste processo de evolução se dá um conjunto de calamidades que levaram à intervenção histórica do Mestre de Avis.

Até meados do século XVI, a malha urbana teve um crescimento controlado, sendo registada a alteração dos limites no século XVII, levando a uma progressão do edificado para a zona Norte que possuía características topográficas mais adequadas, constituindo assim uma resposta para a crescente evolução populacional.

O desenvolvimento no interior dos limites anteriormente estabelecidos, foi assim controlado, sendo que em meados do século XX se constituiu uma zona de um forte carácter histórico, social e cultural, sendo que, atualmente esta se insere numa área protegida que visa a sua preservação e salvaguarda.

### **O atual**

O Centro Histórico de Palmela encontra-se abrangido por planos de ordenamento: o Plano Diretor Municipal e o Plano Geral de Urbanização. Estes planos são complementados pelos diplomas das zonas de proteção e das reservas ecológicas circundantes. Com vista à preservação e administração dessa área específica, foram circunscritos dois perímetros na zona antiga da vila, dividindo-a assim em duas zonas: a Área de Intervenção do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico<sup>34</sup> e a área fundamental subtraída á anterior que é o Núcleo Histórico, definida no PGU de Palmela<sup>35</sup>.

Na consolidação destes perímetros, em 1998, e da leitura retirada do local na fase de elaboração, foram estipuladas três zonas consoante a sua cronologia e traçado, abrangendo cada uma destas um determinado conjunto de quarteirões e espaços públicos. Estas zonas apresentam-se assim, como:

---

<sup>34</sup> Área de Intervenção do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico, criada em 1998 em reunião de Câmara de 7 de Outubro.

<sup>35</sup> Plano Geral de Urbanização de Palmela, publicado em Diário da República, 2.ª série, n.º 290/89 de 19 de Dezembro.



- A Zona Verde – possui como principal limite urbano a Rua Hermenegildo Capelo, sendo constituída por um conjunto edificado que varia entre o século XIII e o século XX, com uma maior incidência de edifícios do século XIII;
- A Zona Vermelha – possui como limites principais a Rua Hermenegildo Capelo a Sul, a Rua de Olivença, a Rua Coronel Galhardo e um segmento da Rua Gago Coutinho e Sacadura Cabral a Norte, sendo constituída por um conjunto edificado que varia entre o século XV e XX;
- A Zona Azul – possui como principais limites urbanos a Rua de Olivença, a Rua Coronel Galhardo, um segmento da Rua Gago Coutinho e Sacadura Cabral a Sul, quanto a Norte encontra-se a Avenida Dr. Juiz José Celestino Ataz Godinho de Matos, sendo constituída por um conjunto edificado que varia entre o século XVII e XX, com maior incidência no século XX.

Como leitura introdutória das normas urbanísticas estabelecidas no local de estudo, foi essencial a análise do Plano Diretor Municipal de Palmela e dos seus elementos constituintes. Segundo a classe de espaços apresentada no PDM, podemos identificar importantes elementos que requerem uma maior atenção quanto ao impacto que possuem sobre o Centro Histórico e na influência que poderão conter sobre uma proposta de intervenção a nível urbano.

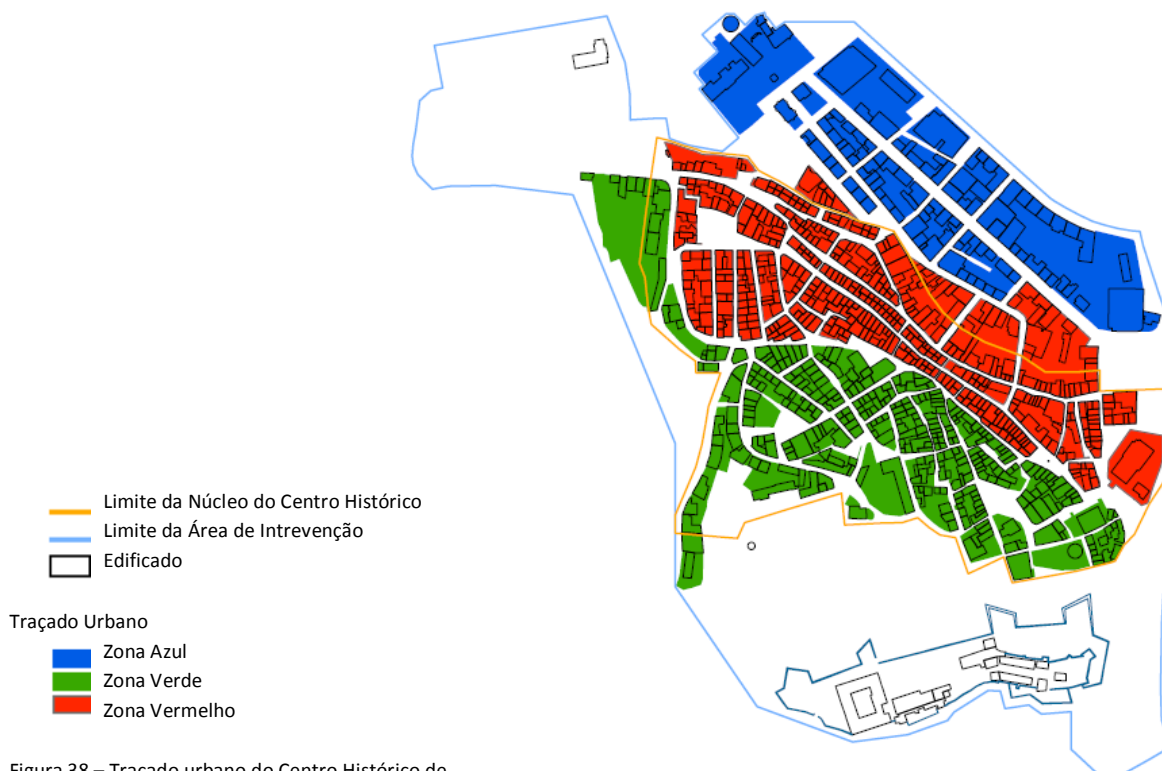


Figura 38 – Traçado urbano do Centro Histórico de Palmela.

Fonte: Gabinete de Recuperação do Centro Histórico, CMP.

Na observação da Planta de Ordenamento identificamos a confrontação a poente com o limite da área protegida da Reserva Natural da Arrábida e da Reserva Ecológica Natural, assim como as áreas agroflorestais que a circundam fora dos perímetros urbanos.

Referente às delimitações apresentadas pelo PGU da Vila de Palmela, o limite do núcleo do Centro Histórico compreende-se pelo acompanhamento da Área *Non Aedificandi* no lado Sul, junto ao Castelo, enquanto a zona de transição a nascente se descreve pela quebra do traçado tradicional com o moderno e poente pelo cariz rural de habitações e adegas na encosta, sendo que ambas as áreas por onde se fazem passar estes limites se caracterizam pela acentuada topografia, que se demarca abruptamente nestes pontos.

Ainda na sequência da leitura do limite do Núcleo Histórico, a zona onde este faz o atravessamento de três quarteirões adjacentes à Rua Serpa Pinto e Rua General Amílcar Mota, pode ser descrita como uma zona regular de expansão do tecido, em que a separação destes conjuntos é justificada pelo carácter de proteção das fachadas e do nível de interesse dos edifícios situados na Rua Serpa Pinto. Como tal, a tardoz, a Rua General Amílcar não se encontra desprovida de qualquer interesse de proteção, não sendo deste modo incluída na zona de proteção do Núcleo Histórico. A classificação das fachadas e dos edifícios de interesse encontra-se expressa na Carta de Proteção da Paisagem, elemento constituinte do PGU.

Como elementos reguladores das operações urbanísticas foram consultados o Plano Geral de Urbanização assim como o Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Palmela. No decorrer desta análise foram tidos como fundamentais as Zonas de Especial Proteção (ZEP), pois estes perímetros devem ser totalmente respeitados visto estas servidões servirem o propósito de proteção do património. Encontram-se inseridos nas ZEP, presentes no Centro Histórico ou nas suas imediações mais próximas, os seguintes imóveis pertencentes ao Património Edificado, distintos entre si e classificados da seguinte forma:

- Monumentos Nacionais
  - Castelo de Palmela;
  - Igreja de Santiago de Palmela;
  - Pelourinho de Palmela;
  - Capela de S. João Baptista;
- Monumentos de Interesse Público
  - Chafariz D. Maria I;
  - Cine-Teatro S. João;
  - Igreja da Misericórdia de Palmela.

Relativamente às zonas de proteção, estas definem-se pela proibição de execução de obras de alteração ou execução de zonas verdes, assim como, movimentações de terras sem autorização prévia por parte das entidades competentes. Quanto às zonas especiais de proteção, estas constituem uma servidão administrativa de valorização e salvaguarda partilhada por entidades, como é o caso da Câmara Municipal e Direção Regional da Cultura de Lisboa e Vale do Tejo (DRCLVT) / Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico (IGESPAR).

Este facto impõe às intervenções para estes perímetros, a nível do solo e do edificado, o parecer favorável das entidades competentes da administração central, que caso seja negativo terá de ser apresentada uma reformulação da proposta. No entanto, este tipo de acompanhamento estende-se às escavações do solo de forma a zelar pelo património arqueológico local, sendo que o custo da operação será da responsabilidade do promotor da obra.

As zonas de proteção descrevem-se do seguinte modo:

- Zona Especial de Proteção do Castelo de Palmela<sup>36</sup>, da Igreja de Santiago e do Pelourinho de Palmela e área *non aedificandi*;
- Zona Especial de Proteção do Chafariz D. Maria I<sup>37</sup>;
- Zona Especial de Proteção do Cine-Teatro S. João<sup>38</sup>;
- Zona panorâmica<sup>39</sup>, área de proteção panorâmica da silhueta arquitetónico-histórica da vila de Palmela e seu Castelo.



Figura 39 - Igreja da Misericórdia de Palmela



Figura 40 – Chafariz D. Maria I



Figura 41 – Pelourinho de Palmela

Fonte: Gabinete de Recuperação do Centro Histórico, CMP.

<sup>36</sup> Zona Especial de Proteção do Castelo de Palmela, da Igreja de Santiago e do Pelourinho de Palmela e área *non aedificandi*, Diário da República, 2.ª série, n.º 136/1910, em 23 de Junho, revogado pela Portaria n.º 62/2010, Diário da República, 2.ª Série, n.º 12/2010, em 19 de Janeiro.

<sup>37</sup> Zona Especial de Proteção do Chafariz D. Maria I, Diário da República, n.º 215/2012, de 7 de Novembro, Portaria n.º 662/2012.

<sup>38</sup> Zona Especial de Proteção do Cine-Teatro S. João, Diário da República, n.º 32/2012, em 14 de Fevereiro, Anúncio n.º 3176/2012.

<sup>39</sup> Zona panorâmica, área de proteção panorâmica da silhueta arquitetónico-histórica da vila de Palmela e seu Castelo, decretado pelo Plano Geral de Urbanização de Palmela.

### Zona Especial – Núcleo Histórico de Palmela

A zona do núcleo do Centro Histórico encontra-se classificada<sup>40</sup> como conjunto histórico, com normas que visam a salvaguarda do património.

Os imóveis inseridos no perímetro encontram-se classificados segundo as suas qualidades, dispondo-se da seguinte forma:

- A1 – Monumentos Nacionais<sup>41</sup>;
- A2 – Valores concelhios propostos;
- B – Imóveis de qualidade;
- C1 – Imóveis com fachadas de interesse a manter;
- C2 – Imóveis com fachadas de interesse com elementos a manter.

Sendo estes termos dispostos na alínea 2 do artigo 16º, capítulo III, do Plano Geral de Urbanização.

Os condicionamentos urbanísticos para esta área específica encontram-se descritos pelo artigo 17º, capítulo III, do PGU, onde se prevê a autorização para os usos e funções de: habitação; comércio; serviços e equipamentos; indústria e oficina. No entanto, é interdita a fixação de indústrias e oficinas que representem ameaças à segurança ou à saúde dos habitantes, assim como a implementação de comércio, serviços e equipamentos ou indústria e oficinas junto a vias primárias que constituam uma largura inferior a 5 metros.

Ainda no presente artigo é nomeada a realização de obras nas edificações inventariadas que se podem classificar do seguinte modo:

- Conservação;
- Restauro;
- Adaptação;
- Remodelação;
- Reconstrução - não alteração dos alinhamentos existentes.

Nas operações de adaptação, remodelação e reconstrução não é autorizado o aumento do volume exterior relativamente à edificação pré-existente.

Sendo obrigatório respeitar as categorias de cada edifício, impõem-se assim um conjunto limitado de operações a cada um, segundo as suas necessidades:

- Edificações A1 e A2 – obras de conservação e restauro;
- Edificações B – obras de conservação, restauro e adaptação;

---

<sup>40</sup>Zona do Núcleo do Centro Histórico, Decreto-Lei 613/76, de 27 de Julho e no Decreto Regulamentar 34/80 de 2 de Agosto.

<sup>41</sup>Monumentos Nacionais, classificados pelo Decreto-Lei de 16/06/10.

- Edificações C1 – obras de conservação, restauro e adaptação, com preservação integral da fachada;
- Edificações C2 – obras de conservação, restauro, adaptação e remodelação, com possibilidade de alteração controlada das fachadas.

Ao intervir nos loteamentos desocupados através de operações de construção nova, estas serão autorizadas mediante a área do plano em que se enquadram e segundo o registo do local, se esta operação resulta da demolição ilegal de uma edificação pré-existente ou da ilegalidade da mesma. Estas construções novas têm que respeitar a cêrcea da edificação anterior; ou a altura dos edifícios contíguos; ou vez e meia a largura da rua ou praça adjacente ao lote, sendo que em nenhum dos casos poderá exceder os dois pisos.

O licenciamento das obras do núcleo histórico é da responsabilidade da Câmara Municipal que visa a valorização e a defesa do conjunto. Como campos de atuação, a esta compete a emissão de licenças relativas às mudanças de uso e ainda à suspensão de licenças de construção caso seja feita uma descoberta de elementos arqueológicos no local.

No caso de se pretender um licenciamento da obra, deverá ser instituído o processo da edificação em estudo com o seu levantamento existente e da respetiva documentação fotográfica.

As operações urbanísticas relativas ao núcleo histórico encontram-se abrangidas pela tutela do Gabinete de Recuperação de Centro Histórico de Palmela, que se designa como uma divisão administrativa da Câmara Municipal de Palmela.

### **A proposta**

Na sequência da leitura da evolução do tecido urbano e do estabelecimento dos limites e normas urbanísticas vigentes sobre o Centro Histórico de Palmela, constata-se a necessidade de constituir pontuais alterações na delimitação e na regulamentação de preservação do património edificado.

Na abordagem aos limites, são identificadas duas zonas que se demonstram desprovidas de proteção por parte dos planos de salvaguarda do Centro Histórico. Uma destas situa-se a Poente, na transição entre o aglomerado urbano e a Serra do Louro, localizam-se aí um pequeno conjunto de habitações que não se encontram abrangidas pelo limite da área de intervenção do Centro Histórico. Tal facto constitui uma forte possibilidade de esta área se desenvolver sobre uma génese ilegal, sendo esta tão próxima à zona inventariada, propõe-se a extensão do limite de modo a abranger esta área habitacional, assim como o antigo lavadouro da *Fonte de Beber*, que se encontra contíguo a este perímetro.



Figura 42 – Vista do aglomerado da Fonte de Beber.  
Fonte: Gabinete de Recuperação do Centro Histórico, CMP.



Figura 43 – Lavadouro da Fonte de Beber, Autor Paulo Alexandre, 2001.  
Fonte: Gabinete de Recuperação do Centro Histórico, CMP.

Quanto à outra proposta de extensão do limite, esta localiza-se no lado Nascente do Castelo. Outrora um antigo cemitério, atualmente designa-se como sendo o miradouro do castelo, detentora de uma ampla vista sobre Setúbal, estendendo-se até Sines. Esta zona é caracterizada pela sua localização junto a grandes declives topográficos. Relativamente à alteração do limite que abrange somente o miradouro nesta área, propõe-se a integração dos três moinhos contíguos a esta. Estes objetos devem ser parte integrante do inventário do Centro Histórico devido ao seu registo histórico-cultural e ao seu carácter patrimonial.

Deste modo, o objetivo do alargamento do perímetro da Área de Intervenção do Centro Histórico, tem como base a necessidade de controlo e apoio à preservação do património edificado, visando assim a salvaguarda da memória e da identidade do lugar em conjunto com a melhoria das condições de habitabilidade na zona histórica.

Relativamente à análise dos instrumentos de ordenamento do território, é urgente a necessidade da sua atualização. A título de exemplo, da desatualização em que os planos vigentes, referi-mos a Carta de Proteção da Paisagem Urbana, desenvolvida no âmbito do PGU. Nesta encontram-se classificados os imóveis a preservar assim como as fachadas de interesse, sendo que esta necessita de ser revista de modo a desempenhar corretamente a sua função de salvaguarda da paisagem urbana do Centro Histórico.

Deste modo é proposto conferir dados correspondentes à realidade que possam conduzir à correta elaboração dos planos estratégicos de preservação assim como da correta constituição de parâmetros urbanísticos que condicionem ações sobre o património arquitetónico.

Na revisão da Carta de Proteção da Paisagem Urbana, são recolhidas informações atualizadas sobre a condição e as componentes do conjunto edificado, procedendo à



sinalização atual das condicionantes de proteção. Procede-se nesta alteração ao redesenho do limite do núcleo do Centro Histórico, sendo aplicado como critério o contorno preciso das parcelas e propriedade. Propondo, desta forma, uma carta regulamentar atualizada que representa um instrumento legível e atual do aglomerado histórico.

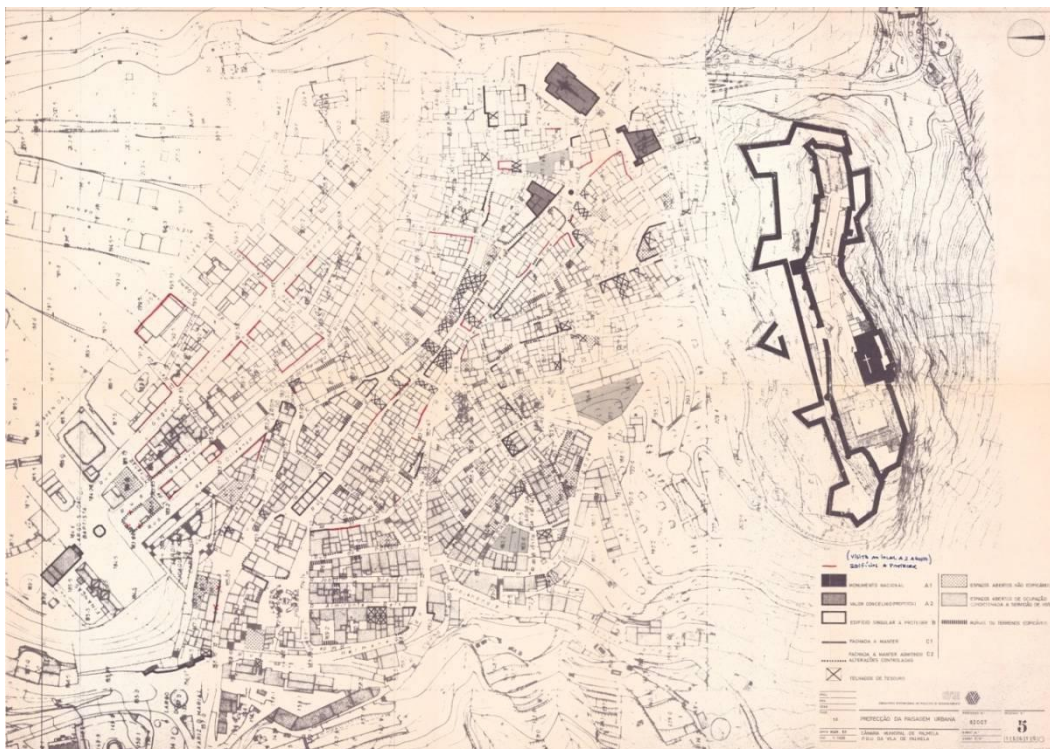


Figura 44 – Carta de Proteção da Paisagem Urbana, PGU.  
 Fonte: Gabinete de Recuperação do Centro Histórico, CMP

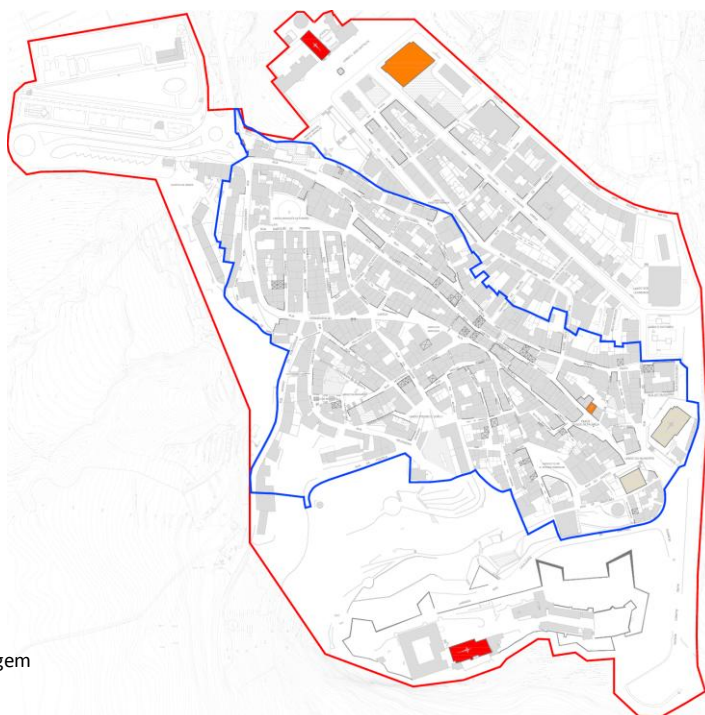


Figura 45 – Carta de Proteção da Paisagem Urbana, proposta. (em anexo)  
 Fonte: o autor.

#### 4.4 – Requalificação Urbana no âmbito do Quadro de Referência Estratégico Nacional

##### Recuperação e Dinamização do Centro Histórico de Palmela

No âmbito do Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN), caracterizado como uma política comunitária de coesão territorial a nível nacional com um período de operacionalização de 2007-2013, sendo este caracterizado pela sua visão estratégica de valorização, competitividade e dinamização segundo a qualificação do território. A governação do QREN viabiliza desta forma planos estratégicos de atuação regional através de uma coordenação e monitorização estratégica e financeira em parceria com as entidades municipais que requerem apoio deste programa.

Neste contexto, o Município de Palmela apresentou no ano de 2009 uma candidatura ao apoio do programa do QREN, no âmbito da Política de Cidades – Parcerias para a Regeneração Urbana, no qual foi proposta uma intervenção estratégica global que pretendia constituir uma revitalização e dinamização do Centro Histórico de Palmela segundo a recuperação pontual do património edificado e da rede de infraestruturas do núcleo histórico, incluindo ainda a promoção de atividades culturais, turísticas e económicas, estabelecendo desta forma um plano de ação potencializador de um espaço sustentável e modernizado que visava a atratividade da população residente e visitante ao referido tecido urbano.

*“O Plano de Ação para Recuperação e Dinamização do Centro Histórico de Palmela, operação a ser financiada pelo QREN, através do Regulamento Específico: Política de Cidades – Parcerias para a Regeneração Urbana do PORLisboa, não se esgota no conjunto de projetos a serem apoiados diretamente por esta linha de financiamento; enquanto instrumento estratégico de intervenção procura traçar de forma articulada as principais orientações para uma atuação concertada, identificando outros projetos que, reforçando a estratégia desenhada, serão alvo de outras fontes de financiamento, contribuindo para uma melhor orçamentação e gestão financeira do Plano e para a definição de prioridades de atuação em consonância com as necessidades identificadas pelo diagnóstico do território.” (CMP, 2009: 2)*

A área de intervenção delimitada no Plano de Ação abrange o Núcleo Histórico, o Castelo de Palmela, o Parque Venâncio Ribeiro da Costa e a Zona de Transição com a Vila Baixa, estabelecendo para estas zonas a recuperação do Centro Histórico; a requalificação dos equipamentos-âncora turísticos e culturais do Castelo; a valorização da colina e do seu valor paisagístico; a reconversão de espaços devolutos e a consequente requalificação e modernização do espaço público e infraestruturas. Como método de sustentabilidade do espaço, propõe-se uma promoção turística e cultural de Palmela que tem como base o valor patrimonial, histórico e natural da região. (CMP, 2009: 4)



- Limites e Áreas de Intervenção
- Limite do Centro Histórico de Palmela
  - Limite de intervenção do Largo do Pelourinho, Largo do Município e Miradouro Sul
  - Limite de intervenção no Parque Venâncio Ribeiro da Costa
  - Projetos imperativos
  - Projetos indicativos
  - Drenagem e pavimentação em Ruas do Centro Histórico de Palmela



Figura 46 – Delimitações das operações do QREN no Centro Histórico de Palmela.

Fonte: o autor.

*“Qualificação do espaço público e desenvolvimento económico, social e cultural são os principais eixos de trabalho do Plano de Ação, que pretende valorizar o património, facilitar a circulação e a mobilidade, incentivar a atividade económica e sublinhar as potencialidades de um Centro Histórico que está vivo, que tem gente e que mantém as suas tradições e costumes.”* (CMP, 2009: 1)

No panorama de revitalização e requalificação do Centro Histórico de Palmela, apoiado pelo co-financiamento das entidades do POR Lisboa / QREN, foi contratualizado e promovido um amplo conjunto de medidas dinamizadoras, com início no ano de 2009 e a sua conclusão em 2012.

Estes projetos contextualizaram-se em diversas dinâmicas, como a qualificação do espaço público, o desenvolvimento económico, social e cultural, assim como pela animação da parceria e divulgação do programa. De modo a dar conhecimento das intervenções desenvolvidas neste âmbito, em seguida estas medidas serão apresentadas sucintamente de forma a tomar uma perceção do espaço do centro histórico antes e depois deste Plano de Ação.

#### 4.5 – Análise do Centro Histórico de Palmela

O Centro Histórico de Palmela define-se como uma zona histórica de elevado valor histórico e cultural, sendo que se localiza numa região de potencial desenvolvimento económico relacionado com as atividades turísticas e agrícolas.

A presença de diversos monumentos, como o caso do Castelo, e de inúmeras associações culturais com capacidade de produzir eventos mobilizadores de públicos, como o caso da companhia de teatro O Bando, as Sociedades Filarmónicas centenárias Os Loureiros e a Humanitária, entre outros, traduzem-se como fatores potencializadores de uma regeneração de social através das ações culturais que atraem públicos diferenciados ao centro e promovem a identidade local.

No entanto, constata-se que este aglomerado habitacional sofre de um despovoamento gradual e de um envelhecimento populacional, o que origina um retrocesso e uma degradação dos valores económicos e do conjunto edificado. Apesar de iniciativas e de intervenções promovidas e desenvolvidas pela Administração Local, no âmbito da qualificação do espaço público e da dinamização sociocultural, ainda se registam indicadores de carência que não apelam à atratividade de população jovem ao centro. Segundo os dados dos Censos do Instituto Nacional de Estatística (INE), num período de 10 anos o Centro Histórico de Palmela perdeu cerca de 365 habitantes, registando-se no ano de 2001 um universo populacional de 2.117 pessoas.

**População e famílias, variação entre 1991/2001**

	1991		2001		Taxa de variação (%)	
	População residente	Famílias clássicas	População residente	Famílias clássicas	População residente	Famílias clássicas
Conc. Palmela	43.857	14.525	53.352	18.958	21,65	30,52
Freg. Palmela	13.874	4.585	16.115	5.681	16,15	23,90
Lugar Palmela	5.553	1.871	5.326	1.953	-4,09	4,38
Centro Histórico	2.482	959	2.117	892	<b>-14,71</b>	<b>-6,99</b>

Quadro 3 – População e famílias, variação entre 1991/2001.

Fonte: CMP, 2009, *Diagnóstico para Plano de Ação: Estrutura e Dinâmica Demográfica*, pp.3.

Numa contextualização da taxa de variação populacional relativa ao período de 2001/2011, segundo a análise cartográfica produzida através de dados dos Censos de 2011, é possível afirmar a relativa diminuição populacional pelo decréscimo de famílias clássicas residentes no Centro Histórico no referido período.



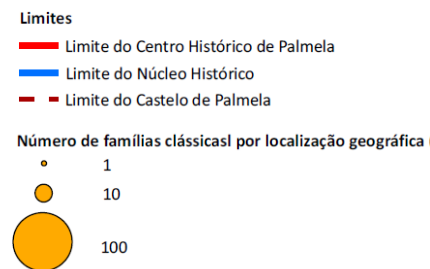


Figura 47 – Número de famílias clássicas residentes no Centro Histórico de Palmela no ano de 2001.

Fonte: dados estatísticos dos Censos 2001. INE.

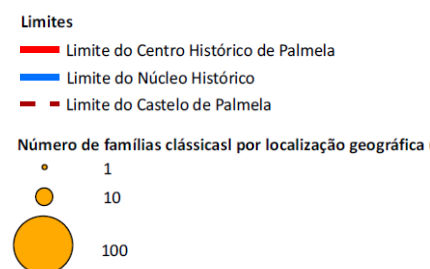
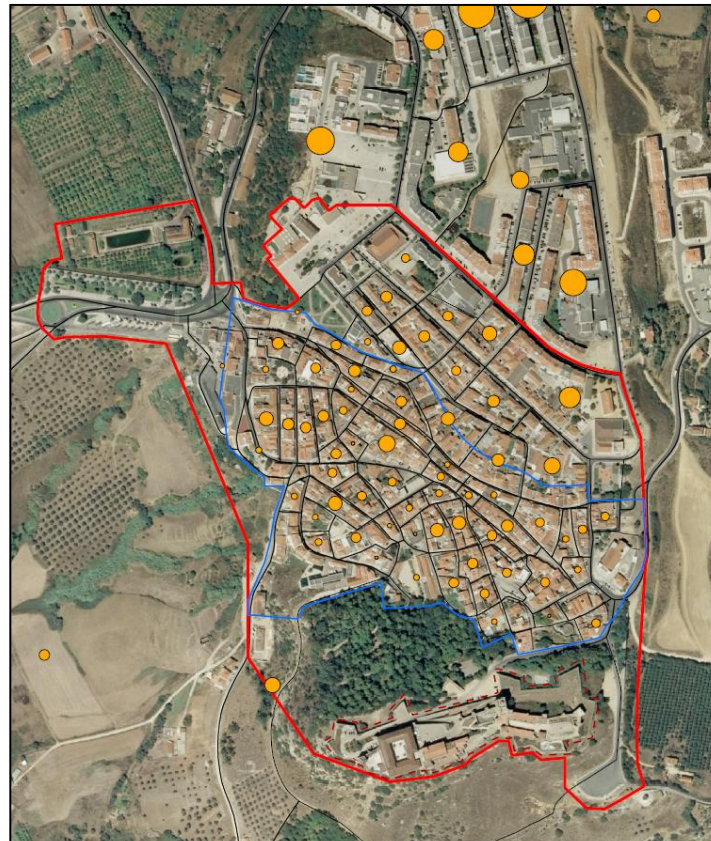
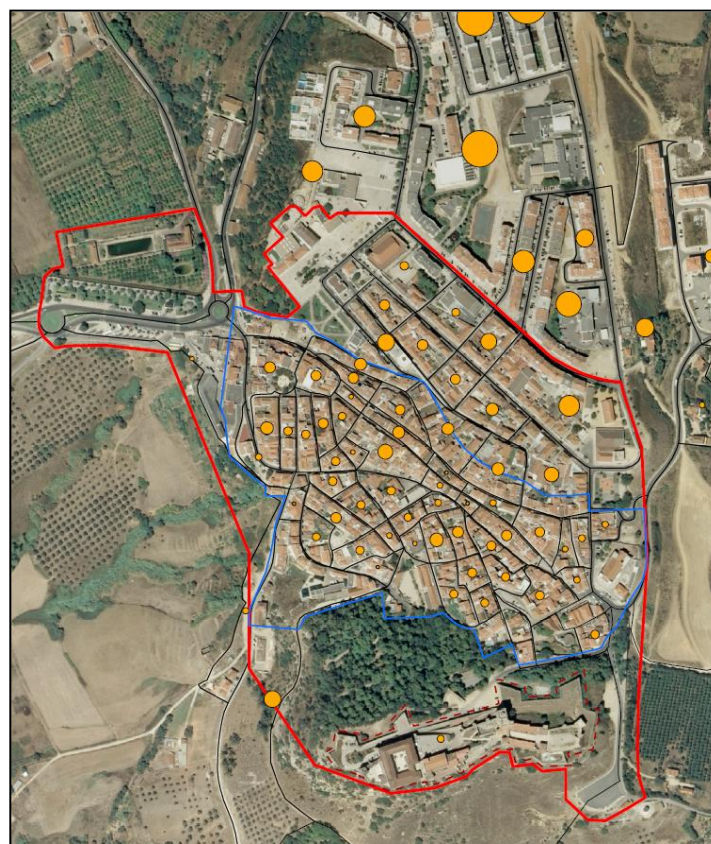


Figura 48 – Número de famílias clássicas residentes no Centro Histórico de Palmela no ano de 2011.

Fonte: dados estatísticos dos Censos 2011, INE.



Outro dos fatores que contribui para a descaracterização deste tecido histórico é a elevada oferta habitacional de construções novas e de diversas superfícies comerciais localizadas na periferia do centro, promovendo a descentralização populacional para estas áreas em deterioramento do Centro Histórico. Sendo possível ainda identificar outro fator potencializador deste despovoamento que é a inadequação e a sobrecarga de procedimentos legislativos e a falta de programas adequados à promoção habitacional nos tecidos históricos. Desta forma, gera-se um desinteresse do investimento privado como das sociedades de construção, na reabilitação e recuperação de imóveis.

Na intenção de contrariar a degradação sobre o edificado, a Autarquia implantou um programa de financiamento municipal para obras de conservação em imóveis localizados na área de intervenção do Gabinete do Centro Histórico de Palmela (FIMOC<sup>42</sup>), que pretendia simplificar a ação administrativa sobre as obras de conservação em imóveis situados nessa zona de proteção. Com este programa, ficaram as referidas obras isentas de licenciamento, contextualizando-se num padrão de controlo reduzido, de modo a preservar o carácter histórico e patrimonial do conjunto edificado do centro.

Segundo a aprovação da candidatura a este programa os proprietários ficavam habilitados a um financiamento sobre forma de apoio à recuperação, conservação ou melhoria de condições de habitabilidade do edifício. No entanto este financiamento dirigia-se apenas a imóveis com data de construção anterior ao ano de 1951, que corresponde ao ano da entrada em vigor do Regulamento Geral de Edificações Urbanas<sup>43</sup>. Excecionalmente poderiam ser abrangidos pelo FIMOC os edifícios posteriores ao ano de 1951 caso justifiquem o interesse arquitetónico ou patrimonial das construções.

O apoio financeiro foi atribuído consoante o tipo de intervenção, tendo sido concedidos 50% do valor do orçamento e estipulado como montante máximo a quantia de 5.000 euros, exceto na inserção de obras de substituição de caixilharias e da construção de uma instalação sanitária em que o valor de financiamento poderia ascender ao 70% do orçamento com um montante de 7.000 euros.

A execução destas obras de recuperação e conservação em edifícios do centro encontrava-se sobre a supervisão e apoio técnico do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico.

Existe ainda o incentivo municipal no âmbito da recuperação e revitalização do centro sobre forma de fixação de residência ou arrendamento de edifícios através da redução da taxa

---

<sup>42</sup> Regulamentado pelo Edital nº 151/DAF-DAG/2011 da Câmara Municipal de Palmela.

<sup>43</sup> Regulamentado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951.

de imposto municipal sobre o imóvel (IMI) na área de intervenção do Centro Histórico, podendo ainda usufruir da isenção de taxas em obras destinadas à recuperação e conservação do edificado.

A referida redução da taxa do IMI toma lugar através de uma identificação cadastral dos imóveis sobre a qual irá incidir uma atribuição de 30% de redução para proprietários que identifiquem o prédio urbano ou de 50% para os edifícios anteriormente identificados ou arrendados, sendo neste contexto penalizados os edifícios devolutos de modo a não receberem esta beneficiação fiscal.

### Levantamento do património edificado

Na sequência da leitura de um levantamento executado no período de 2011/2012, pelo Gabinete de Recuperação do Centro Histórico, constata-se como principal fator de análise o crescente número de edifícios devolutos, apesar de o registo do estado de conservação predominar o bom estado dos edifícios. A realidade do número de habitações e de estabelecimentos desocupados revela-se preocupante pela sua evolução, representando 17% do edificado.

### Estado de Conservação do Edificado do Centro Histórico de Palmela

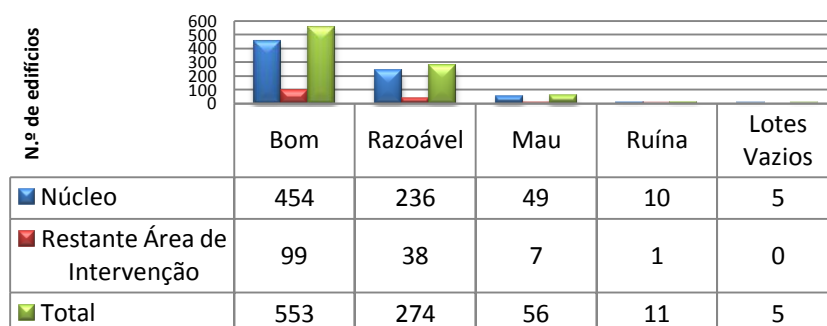
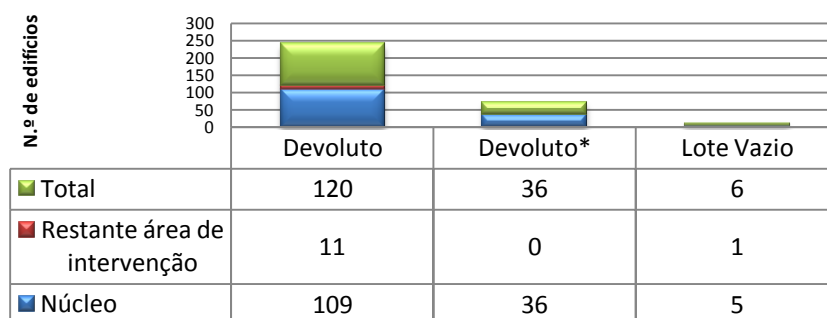


Figura 49 – Estado de Conservação do Edificado do Centro Histórico de Palmela

Fonte: Gabinete de Recuperação do Centro Histórico, CMP

### Edifícios Devolutos no Centro Histórico de Palmela



Devoluto\* - segundo o Artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e pelo Decreto-Lei 159/2006, de 8 de Agosto

Figura 50 – Edifícios devolutos no Centro Histórico de Palmela

Fonte: Gabinete de Recuperação do Centro Histórico, CMP

O conjunto edificado caracteriza-se pela predominância de imóveis de um e dois pisos, com as tipologias de um a dois fogos habitacionais, situados no perímetro do núcleo histórico, verificando-se na restante área de intervenção a incidência de edifícios com as mesmas tipologias habitacionais, sendo que, em termos de pisos estes são divergentes, registando-se edifícios de quatro e cinco pisos ainda que com uma frequência muito baixa.

Deste modo resume-se que a tipologia mais frequente do Centro Histórico é a do edifício de dois pisos com um ou dois fogos habitacionais, registando-se com maior incidência no núcleo histórico.

### Número de Pisos

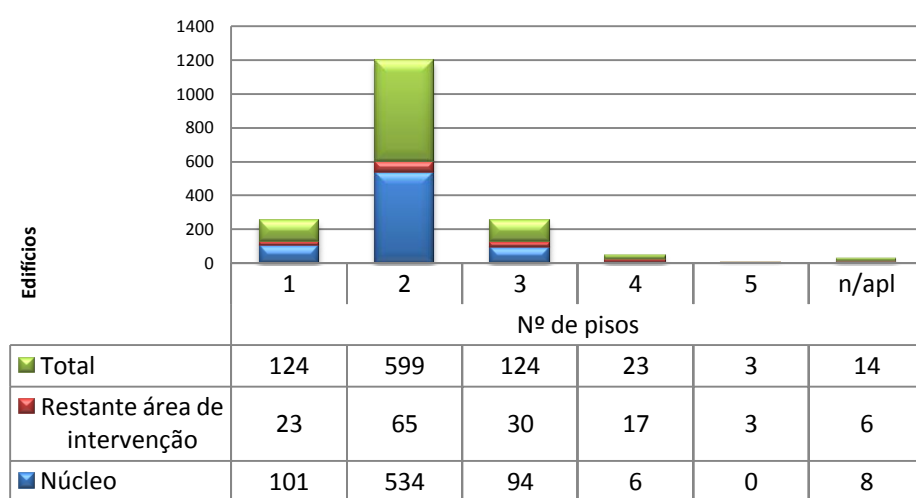


Figura 51 – Número de pisos do Edificado do Centro Histórico de Palmela

Fonte: Gabinete de Recuperação do Centro Histórico, CMP

### Número de fogos

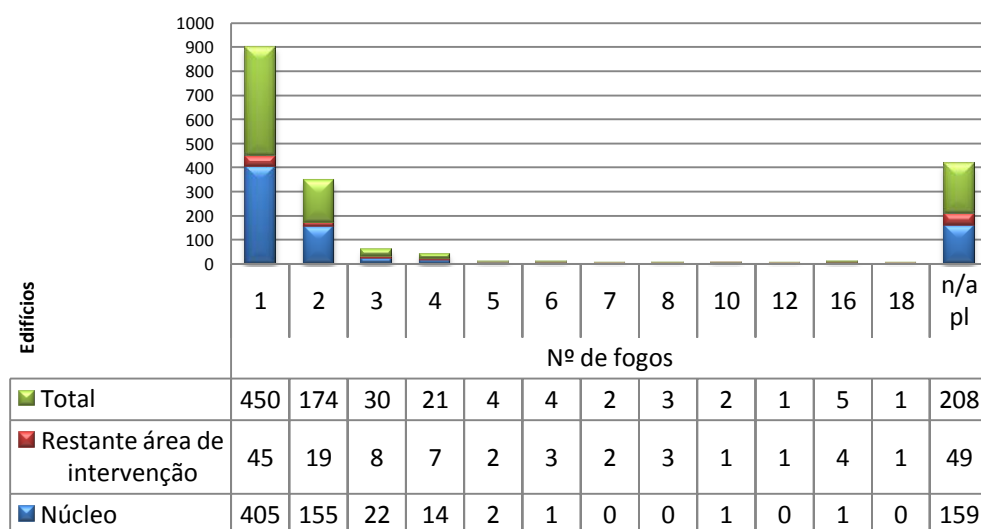


Figura 52 – Número de fogos do Edificado do Centro Histórico de Palmela

Fonte: Gabinete de Recuperação do Centro Histórico, CMP

A utilização dominante do tecido caracteriza-se pela atividade residencial, sendo seguida pelo comércio e pelos serviços, registando-se como menos frequentes as de carácter industrial, militar e turística.

Importa ainda referir a utilização dos imóveis e da caracterização das atividades desenvolvidas neste tecido. Verifica-se uma maior atividade do comércio em comparação com os serviços, sendo que predominam ambas as atividades no núcleo. No entanto, a área dos serviços é contextualizada na sua maioria através dos gabinetes municipais, que se encontram distribuídos uniformemente pelo tecido do centro.

### Comércio e Serviços na Área de Intervenção do GRCH

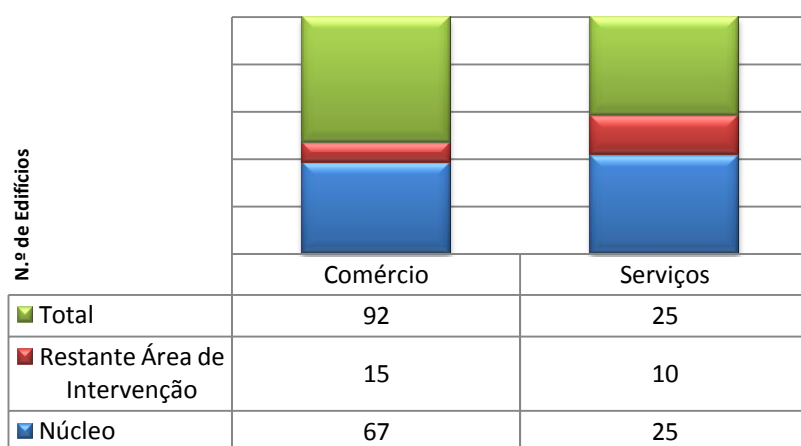


Figura 53 – Comércio e Serviços na Área de Intervenção do GRCH

Fonte: Gabinete de Recuperação do Centro Histórico, CMP

### Síntese

Deste modo, podemos caracterizar o Centro Histórico como uma área maioritariamente habitacional, com tipologias de edifícios predominantes de dois pisos constituintes de um e dois fogos habitacionais, sendo que alguns destes imóveis se encontram arrendados ao serviço municipal. A atividade comercial é desenvolvida frequentemente ao nível do piso térreo através de pequenas superfícies, como mercearias, barbearias, talhos ou cafés, registando-se um detrimento dos estabelecimentos de restauração e bebidas devido à crise económica.

Relativamente às intervenções no conjunto edificado é prioritário repensar formas de incentivo à reabilitação e conservação dos edifícios, de modo a proporcionar uma melhoria das condições de habitabilidade destes imóveis e da atratividade para futuros proprietários ou arrendatários.

## Capítulo 5

# ESTUDO DE CASO: RE-HABITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE PALMELA

No presente capítulo descreve-se o Plano para Re-Habitar o Centro Histórico de Palmela, procedendo ao seu enquadramento, estruturação de objetivos e metodologia desenvolvida. Sendo ainda elaborada nesta etapa a contextualização e descrição da componente projetual do trabalho.

Caracteriza-se assim esta etapa como o elemento de reflexão onde se aplicam os conhecimentos sobre as dinâmicas do re-habitar e dos Centros Históricos, de modo a constituir a contribuição, a que este se propõe.

### 5.1 – Plano Estratégico para Re-habitar o Centro Histórico de Palmela

O despovoamento e a degradação do edificado do Centro Histórico de Palmela, constitui uma problemática urbana e social, que se insere na temática da reabilitação e do re-habitar dos centros. Como consequência da descaracterização destes aglomerados e do seu papel num enquadramento territorial, torna-se evidente a necessidade de constituir uma estratégia de ação sobre o tecido histórico, segundo novos modelos de habitar e da adequação do conjunto edificado às novas exigências da população.

No contexto do caso de estudo, o Centro Histórico de Palmela é proposto na sequência da referida problemática de despovoamento do centro, através da proposta de um plano estratégico para re-habitar o tecido histórico. O princípio fundamental que enquadra o plano será o desenvolvimento sustentável, através de estratégias de intervenções integradoras, regendo-se pelo aproveitamento do edificado pré-existente e da consolidação do aglomerado urbano com infraestruturas e equipamentos, que qualifiquem o espaço, adequando necessidades da população residente e que lhe confira um carácter de atratividade a novas populações.

Constituem-se como objetivos fundamentais na proposta de intervenção: a atração de nova população e promover a fixação da população residente; a consolidação do conjunto urbano segundo lógicas de proximidade em atividades de comércio e serviços; a implementação de equipamentos e infraestruturas de qualidade; e a valorização de oportunidades decorrentes da crise. Estas intenções são potencialmente concretizadas segundo o desenvolvimento de um novo modelo de habitar/re-habitar a zona histórica,



visando o potencial incremento urbano, social e económico de forma a reafirmar a sua centralidade e as suas características históricas, patrimoniais e culturais que lhe conferem um fator identitário distinto.

*“(...) combinando as estratégias de urbanismo intensivo com a urgência das intervenções extensivas necessárias à produção de “qualidades”, de referenciação, de coesão funcional e legibilidade dos tecidos, de re-caracterização ambiental e paisagística.”*

( PORTAS et. al., 2007:65)

### **Metodologia**

A conceção e a estruturação do plano estratégico para re-habitar o Centro Histórico desenvolve-se em três etapas de trabalho, sendo que para cada uma destas se descrevem os procedimentos de reconhecimento territorial, do estabelecimento das prioridades e objetivos estratégicos e da viabilização de algumas propostas delineadas para o tecido histórico de Palmela.

As etapas de desenvolvimento do Plano para Re-habitar o Centro Histórico de Palmela estruturam-se e caracterizam-se da seguinte forma:

- **Diagnóstico**, trata-se de uma fase de análise onde são recolhidos e interpretados indicadores e necessidades da população, sendo esta análise realizada sobre as dimensões sociais, económicas e urbana e arquitetónica;
- **Estratégia**, constitui-se como a fase de estabelecimento dos objetivos e das prioridades estratégicas, onde são delineados instrumentos e medidas de operacionalização do plano;
- **Viabilização**, assume-se como a fase conclusiva do plano estratégico, onde são apresentadas propostas de viabilização à metodologia do re-habitar, constituindo um plano a nível urbano onde são testados os conceitos numa área de intervenção previamente selecionada.

Deste modo, pretende-se estabelecer um coerente planeamento urbano, segundo a leitura das verdadeiras carências reveladas no tecido do Centro histórico de Palmela, procurando desta forma a colmatação das necessidades do centro, promovendo o re-habitar/habitar deste conjunto urbano.

### **Fase 1 – Diagnóstico**

Segundo dos dados recolhidos do INE, referentes aos Censos de 2001 e de 2011, assim como do plano de ação (2009) desenvolvido pela Câmara Municipal de Palmela no âmbito da

candidatura ao QREN, foram estabelecidas um conjunto de necessidades decorrentes dos indicadores apresentados, referentes ao Centro Histórico de Palmela. Devemos acrescentar um conjunto de dados relativos à população residente do conjunto edificado do centro, cedidos pela Câmara Municipal de Palmela.

#### Dimensão Social

No âmbito da dimensão social, revelam-se como principais *indicadores* a diminuição da população, e o consequente envelhecimento da população. Da análise às famílias residentes no aglomerado, destacam-se os núcleos familiares constituídos por um ou dois elementos, caracterizados por população idosa que vive isolada. Registando-se, à data de 2001, uma taxa de aproximadamente 40% de famílias de três a quatro pessoas, sendo desta forma recorrente a fixação de núcleos familiares de reduzida dimensão.

Na continuação da caracterização do contexto familiar do centro, verifica-se a tendência de crescimento de famílias monoparentais, em que regularmente inclui um idoso no seu núcleo, acentuando a necessidade de integrarem os pais ou avós em detrimento da opção de estes residirem em lares, sendo muitas vezes esta situação decorrente da frágil situação económica das famílias.

Um dos fatores que possui mais impacto sobre o tecido social é a diminuta presença de jovens e de indivíduos em idade ativa, diagnosticando-se também o aumento de longevidade através do índice de envelhecimento. No período de dez anos, 2001-2011, a taxa de variação populacional não registou alterações significativas, apesar do número de famílias residentes no Centro Histórico de Palmela ter decrescido ligeiramente.

O nível de escolaridade e de empregabilidade da população apresenta uma elevada taxa de indivíduos com baixa escolaridade, paralelamente a este universo situa-se o número de analfabetos. Esta situação deriva do envelhecimento do tecido social, sendo refletido ainda na diminuta taxa de população ativa, predominando neste conjunto a atividade no sector terciário (70% dos empregados aí residentes)

No seguimento da interpretação dos referidos indicadores, é depreendido um conjunto de necessidades essenciais a nível social para colmatar as pretensões da população de modo a re-habitar o Centro Histórico. Elencam-se as seguintes *necessidades*:

- Aumento da densidade populacional no Centro Histórico;
- Integração da população idosa em dinâmicas que contrariem o seu isolamento;
- Contrariar os índices de envelhecimento, como um aumento de população jovem e em idade ativa, sem excluir os residentes;

- Integração de estratos sociais mais diversificados, nomeadamente de um nível de escolaridade acima do ensino secundário.

#### Dimensão Económica

No contexto da dimensão económica no Centro Histórico de Palmela, identificaram-se como principais *indicadores*: o tecido comercial caracterizado por tradicional e obsoleto, devido ao decréscimo da atividade e do volume de vendas; também os empreendimentos locais apresentam uma fraca capacidade de atuação e investimento. Estes fatores têm como pano de fundo e como elemento de agravamento a instável e desfavorável conjuntura económica.

O comércio estabelecido apresenta alguma incapacidade de adaptação às novas dinâmicas populacionais, caracterizando-se pela falta de diversidade de produtos e da desadequação destes ao mercado de consumo do centro. Tal facto provoca um aumento na dificuldade de competitividade com as funções emergentes na envolvente, o que nos conduz à descaracterização e ao desaparecimento do comércio de proximidade.

Ao nível dos serviços, observa-se uma diminuição de estabelecimentos a operar no Centro Histórico, sendo este grupo caracterizado por entidades bancárias, financeiras e de carácter de proximidade, destacando-se a predominância dos serviços municipais distribuídos pela malha urbana.

Os estabelecimentos de restauração, apesar do seu número diminuto, apresentam um evolutivo crescimento com o direcionamento dos seus serviços a um público mais jovem. No entanto, devido ao baixo volume de vendas e de meios de investimento e formação, domina o baixo nível de empregabilidade à escala local.

Num plano oposto, podemos aludir um conjunto de fatores dinamizadores do centro, como por exemplo, o elevado potencial da exploração do turismo cultural, devido à localização privilegiada entre o Castelo e a Serra da Arrábida, e a forte valorização a nível do património arquitetónico local. Estando neste contexto implementadas duas unidades hoteleiras no tecido histórico, servindo de apoio à atividade turística, cultural, de natureza e de negócios no Centro Histórico.

Ainda como fator dinamizador do sector económico encontramos a promoção ativa dos produtos locais de qualidade, nos quais são evidenciados os valores gastronómicos locais, como o queijo de Azeitão, a maçã riscadinha, o moscatel de Setúbal e o vinho amplamente premiado, a fogaça, entre outros, de modo a promover e difundir desta forma a região de Palmela.

Em síntese, as *necessidades* a nível económico no Centro Histórico de Palmela, são as seguintes:

- Re-funcionalização do Centro Histórico, através da dinamização e adequação do comércio tradicional ao mercado;
- Distribuição estratégica de estabelecimentos comerciais de modo a fomentar a interação e a vivência com o espaço público, transformando o comércio tradicional num elemento dinamizador do tecido histórico;
- Reestruturar o programa do comércio de proximidade, adaptando-o aos novos hábitos de consumo;
- Estabelecer um apoio financeiro ou fiscal ao desenvolvimento de atividades de comércio ou serviços na área do Centro Histórico.

#### Dimensão Urbana e Arquitetónica

Por último, são referidos os *indicadores* do conjunto edificado do Centro Histórico de Palmela, sendo de evidenciar a desvantagem do parque habitacional relativamente aos novos aglomerados urbanos, sendo que a zona envolvente caracteriza-se por uma oferta habitacional modernizada com uma eficiente rede de equipamentos e infraestruturas de apoio aos residentes.

A difícil mobilidade no tecido histórico resultante da sua acentuada orografia, referencia-se como um problema à deslocação de pessoas idosas ou com deficiências. Tendo este fator como complemento a difícil relação da malha com o automóvel, sendo que em muitos casos estes constituem obstáculos nas zonas de passeio pedonal ou até mesmo na entrada e saída das habitações.

O automóvel representa ainda um elemento de insegurança e de ruído, devido ao elevado tráfego, no período diurno em que os automobilistas circulam com uma velocidade acima da adequada ao local, facto que gera situações de perigo de atropelamento de peões ou de colisões com outros automóveis provenientes de arruamentos de pouca visibilidade. A falta de estacionamento, pela desadequação do traçado urbano ao automóvel, é referido como um dos principais pontos de conflito do habitante / visitante com a zona histórica.

As acessibilidades às infraestruturas de transportes públicos são eficientes ao nível do transporte rodoviário, pela implantação da estação dos Transportes Sul do Tejo no limite do Centro Histórico, sendo que este contém ainda um *mini-bus* que percorre trajetos apenas de apoio à zona histórica. Verificando-se deficiência no difícil acesso ao transporte ferroviário,

sendo que a estação se situa descentralizada, levando à necessidade de percorrer uma distância de aproximadamente 4Km.

Como indicadores de potencial valorização do conjunto edificado, referencia-se o elevado nível de qualidade do património histórico e cultural, traduzido pelo aglomerado arquitetónico e arqueológico. Importa ainda nomear a proximidade do Centro Histórico de Palmela com a cidade de Lisboa, usufruindo deste modo de uma eficaz rede de acessibilidades ao território envolvente.

Da análise depreendem-se necessidades de intervenção sobre o edificado, de modo a adequar este às exigências e padrões de qualidade de vida urbana, considerando-se as seguintes:

- Refuncionalizar, recuperar e adequar o parque edificado às novas necessidades da sociedade;
- Promoção de estabelecimentos comerciais e de serviços como elementos dinamizadores do espaço público;
- Aplicação de novas normas de tráfego rodoviário, adequadas ao local, e criação de bolsas de estacionamento;
- Simplificação dos procedimentos administrativos de licenciamento de obras em edifícios do Centro Histórico;
- Desenvolvimento de um programa de apoio financeiro a operações de recuperação de imóveis na zona histórica;
- Redesenhar o espaço público como elemento aglutinador e de dinamização social;
- Repensar a distribuição de equipamentos e infraestruturas de apoio às famílias do centro.

Após a análise dos indicadores sociais, económicos e urbanos, referentes à área do Centro Histórico de Palmela, procedeu-se ao delinear de necessidades refletidas pela interpretação dos dados recolhidos. Deste modo é possível depreender uma noção da realidade do caso de estudo, segundo as suas fraquezas e potencialidades de desenvolvimento urbano.

No seguimento desta leitura do tecido histórico, desenvolver-se-á um conjunto de objetivos estratégicos, com o princípio de colmatação das necessidades apresentadas pelo aglomerado, constituindo este processo a fase seguinte do Plano Estratégico para Re-habitar o Centro Histórico de Palmela.

---

**QUADRO DE DIAGNÓSTICO DO CENTRO HISTÓRICO DE PALMELA**


---

	INDICADORES	NECESSIDADES
<b>DIMENSÃO SOCIAL</b>	<p>-Diminuição da densidade populacional, e o consequente envelhecimento da população;</p> <p>-Predominância de núcleos familiares constituídos por um ou dois elementos, caracterizados pela população idosa que vive isolada;</p> <p>-Tendência de crescimento das famílias monoparentais com idosos no seu seio;</p> <p>-Fixação de núcleos familiares de reduzida dimensão;</p> <p>-Taxa reduzida, aproximadamente 40%, de famílias de três a quatro pessoas;</p> <p>-Diminuta presença de jovens e de indivíduos em idade ativa;</p> <p>-Num período de dez anos, 2001-2011, a taxa de variação populacional regista uma ligeira descida;</p> <p>-Elevada taxa de indivíduos com baixa escolaridade, paralelamente a este universo situa-se o número de analfabetos;</p>	<p>-Aumento da densidade populacional no Centro Histórico;</p> <p>-Integração da população idosa em dinâmicas que contrariem o seu isolamento;</p> <p>-Contrariar os índices de envelhecimento, como um aumento de população jovem e em idade ativa, sem excluir os residentes;</p> <p>-Integração de estratos sociais mais diversificados, nomeadamente de um nível de escolaridade acima do ensino secundário.</p>
<b>DIMENSÃO ECONÓMICA</b>	<p>-Tecido o comércio tradicional obsoleto, devido ao decréscimo da atividade e do volume de vendas;</p> <p>-Empreendimentos locais apresentam fraca capacidade de atuação e investimento;</p> <p>-Conjuntura económica instável e</p>	<p>-Re-funcionalização do Centro Histórico, através da dinamização e adequação do comércio tradicional ao mercado;</p> <p>-Distribuição estratégica de estabelecimentos;</p> <p>-Restruturar o programa do</p>

---

		<p>desfavorável, a nível nacional e comércio de proximidade, internacional; adaptando-o aos novos hábitos de consumo;</p> <p>-O comércio apresenta uma incapacidade de adaptação às novas dinâmicas populacionais; -Estabelecer um apoio financeiro ou fiscal ao desenvolvimento de atividades de comércio ou serviços na área do Centro Histórico.</p> <p>-Descaracterização e desaparecimento do comércio de proximidade;</p> <p>-Diminuição de estabelecimentos de serviços a operar no centro;</p> <p>-Estabelecimentos de restauração apresentam um evolutivo crescimento;</p> <p>-Baixo volume de vendas e de meios de investimento e formação;</p> <p>-Baixo nível de empregabilidade à escala local;</p> <p>-Elevado potencial da exploração do turismo cultural, devido à localização privilegiada entre o Castelo e a Serra da Arrábida;</p> <p>-Promoção ativa dos produtos locais de qualidade;</p>
<b>DIMENSÃO URBANA E ARQUITETÓNICA</b>	<b>E</b>	<p>-Desvantagem do parque habitacional relativamente aos novos aglomerados urbanos; -Refuncionalizar, recuperar e adequar o parque edificado às novas necessidades da sociedade;</p> <p>-Difícil mobilidade no tecido histórico resultante da sua acentuada orografia; -Promoção de estabelecimentos comerciais e de serviços como elementos dinamizadores do espaço público;</p> <p>-Difícil relação da malha com o automóvel, pelo gerar de situações de perigo, pela falta de estacionamento e pela constituição deste como obstáculo; -Aplicação de novas normas de tráfego rodoviário, adequadas ao local, e criação de bolsas de estacionamento;</p>

---

-Acessibilidades às infraestruturas de transportes públicos eficientes ao nível do transporte rodoviário;	-Simplificação dos procedimentos administrativos de licenciamento de obras em imóveis;
-Deficiência no difícil acesso ao transporte ferroviário, sendo que a estação se situa descentralizada;	-Desenvolvimento de um programa de apoio financeiro a operações de recuperação de imóveis na zona histórica;
-Elevado nível de qualidade do património histórico e cultural;	-Redesenhar o espaço público como elemento aglutinador e de dinamização social;
-Proximidade e fácil acesso à cidade de Lisboa.	-Repensar a distribuição de equipamentos e infraestruturas de apoio às famílias.

---

Quadro 4 – Quadro de Diagnóstico do Centro Histórico de Palmela.

Fonte: o autor.

## Fase 2 – Estratégia

Nesta fase de desenvolvimento do Plano para Re-habitar o Centro Histórico de Palmela, pretende-se estabelecer um conjunto de objetivos a concretizar, no contexto de reestruturar a plurifuncionalidade da zona histórica, tendo como fonte de sustentação as necessidades reais deste aglomerado.

A definição dos objetivos apresenta-se de forma classificada e hierarquizada os princípios estratégicos, complementando-os com um conjunto de instrumentos e medidas adequadas ao local, viabilizando dessa forma as funções urbanas do centro de modo a re-habitar o tecido.

No processo de constituição e estabelecimento dos objetivos estratégicos, importa salientar o princípio orientador de salvaguarda e valorização do património, sendo este o ideal da intervenção que visa a preservação do carácter identitário do lugar, através da salvaguarda das características morfológicas, ambientais e arquitetónicas do Centro Histórico.

*“ (...) a Salvaguarda e Valorização Patrimonial consiste na preservação do carácter e dos elementos determinantes que constituem a sua imagem adaptando-as à vida contemporânea, sendo todas as intervenções condicionadas em função do património, das transformações do espaço envolvente.” (MOURÃO, 2013:2)*



Ao estruturar os objetivos e as medidas de execução, proceder-se-á à sua avaliação segundo o grau de exequibilidade e benefício destas ações, de forma a conceber uma matriz dos objetivos estratégicos, segundo a classificação e ordem de execução, estabelecendo-se os eixos e os objetivos estratégicos com as respetivas medidas. Estes tiveram como suporte metodológico o Programa de Habitação Local de Lisboa e do Plano de Ação na Baixa do Porto:

- **Eixo Estratégico 1 - Qualificar o Centro Histórico,**
  - **Objetivo 1.1. - Melhorar a qualidade de vida e a coesão territorial do Centro Histórico;**

Adequação do tecido histórico às tendências da mudança social, segundo a refuncionalização e reorganização de equipamentos, infraestruturas, espaços públicos e de lazer.
  - **Medida 1.1.1. – Requalificação Urbana;**
    - a) Refuncionalização e promoção de estabelecimentos de comércio e serviços como elementos dinamizadores do espaço público;
    - b) Compatibilidade de equipamentos, propostos ou existentes, segundo a melhoria das infraestruturas e da envolvente paisagística, como complemento a faixas pedonais com corredores e espaços verdes;
    - c) Promover a requalificação urbana de forma a conceder uma permeabilidade e relação destes espaços com a cidade consolidada;
    - d) Candidatura de intervenções de requalificação urbana ao programa do QREN, de modo a usufruir de um financiamento de apoio à concretização do projeto;
    - e) Requalificação de espaços urbanos descaracterizados segundo as dinâmicas de apropriação do espaço, promovendo locais públicos de lazer e convivência;
    - f) Apoio financeiro à reabilitação e recuperação habitacional, segundo a candidatura os programas do REHABITA e SOLARH;
    - g) Criação de incentivos para a qualificação energético-ambiental dos edifícios;
    - h) Promover ações de reabilitação por quarteirão, criando efeitos de demonstração e economia de escala.
  - **Objetivo 1.2. – Revitalização e dinamização comercial e empresarial;**

Adequação das atividades económicas a um público mais dinâmico, apostando na diversidade, competitividade e sociabilização, segundo a nomeação das atividades como elementos aglutinadores e de vivência do espaço público.

- **Medida 1.2.1. – Revitalização Local;**
  - a) Criação de apoios financeiros ou fiscais ao desenvolvimento de atividades económicas no centro.
  - b) Dinamização do comércio de proximidade e proteção do comércio tradicional;
  - c) Desenvolvimento de medidas de modernização, diversificação, especialização e de ajustamento de horários de funcionamento dos estabelecimentos;
  - d) Apoiar a instalação de atividades criativas nos conjuntos devolutos ou disponíveis;
  - e) Promover o empreendedorismo através do apoio de planos de negócio e criação de empresas que visem o autoemprego.
- **Objetivo 1.3. – Melhorar a mobilidade, conforto e segurança na zona histórica;**

Implementação de normativas e de pequenas intervenções no espaço público que visem uma circulação mais segura e adequada no local, favorecendo o movimento pedestre e ciclope, em detrimento do automóvel. Sendo esta proposta sustentada por um sistema de transportes públicos adequado.
- **Medida 1.3.1. – Requalificação da Mobilidade;**
  - a) Proteção do tráfego de circulação da zona histórica, com uma introdução de zonas com um limite de 30km/h;
  - b) Criação de bolsas de estacionamento para residentes e para veículos de visitantes;
  - c) Eliminação de barreiras arquitetónicas à deslocação pedonal, adequando e promovendo a continuidade dos percursos pedonais e ciclovias, em situações de conforto;
  - d) Promoção de melhores condições de acesso à rede de transporte ferroviário.
  - e) Eficiente relação e articulação entre a rede de transporte público e individual.
- **Eixo Estratégico 2 – Atrair nova população e fixar a residente;**
  - **Objetivo 2.1. – Adequar a oferta habitacional ao mercado imobiliário;**

Direcionar o âmbito da intervenção urbana a um público-alvo jovem, integrando neste contexto a população idosa, isto de modo a contrariar o isolamento social deste grupo de risco.
  - **Medida 2.1.1. – Promover o Arrendamento Jovem & Reintegração Social de Idosos;**
    - a) Estabelecimento de modelos habitacionais a um público-alvo jovem e em idade ativa, com um nível de escolaridade razoável e em início de vida familiar;

- b) Benefício financeiro a inquilinos jovens no âmbito de obras de manutenção, transformação, em compensação no valor da renda;
- c) Criação de bolsas de arrendamento jovem e a população em idade ativa de imóveis devolutos, com o apoio financeiro do Programa Porta 65 Jovem. Desenvolvimento de dinâmicas de integração da população idosa residente, de modo a contrariar as lógicas de isolamento.
- d) Programas de apoio de interação entre jovens e idosos, segundo a partilha de habitações;

▪ **Objetivo 2.2.** – Melhorar a Qualidade do Parque Habitacional;

Adequação dos edifícios de áreas diminutas a novas tipologias, visando um programa funcional, versátil e sustentável, através do reaproveitamento da massa edificada pré-existente.

▪ **Medida 2.2.1.** – Condições de Habitabilidade;

- a) Adequação do parque habitacional à procura do mercado imobiliário, segundo a reorganização da morfologia habitacional dos edifícios, devolutos ou disponíveis, às exigências do público-alvo, contemplando as tipologias do T0 ao T5. Visando nesta operação a apropriação funcional do fogo em articulação com as relações estabelecidas com o espaço público.
- b) Dotação de condições básicas de habitabilidade e conforto sanitário;
- c) Promover um programa de financiamento municipal a obras de conservação e de melhoria das condições de habitabilidade no Centro Histórico, complementando o Programa FIMOC;

▪ **Eixo Estratégico 3** – Valorização de oportunidades;

▪ **Objetivo 3.1.** – Prioridade à revitalização e reabilitação urbana;

Repensar e promover incentivos à reabilitação e revitalização urbana no contexto do centro histórico, em detrimento da construção nova.

▪ **Medida 3.1.1.** – Incentivar a Reabilitação e a Revitalização;

- a) Adequação de um programa de apoio financeiro a operações de recuperação de imóveis e requalificação do espaço público no Centro Histórico.
- b) Incentivo à constituição de cooperativas de re-habitação e apoio à formação de cooperativas de reabilitação urbana;
- c) Aquisição, gestão e atribuição de edifícios, terrenos ou frações, devolutas ou disponíveis, para cooperativas de re-habitação.

▪ **Objetivo 3.2.** – Promover a Administração Aberta;

Assegurar uma melhoria da relação entre privados e entidades públicas com a Administração, de modo a garantir a simplificação dos procedimentos administrativos, promovendo ainda a colaboração institucional, de forma a aumentar o volume de intervenções no Centro Histórico.

▪ **Medida 3.2.1. – Agilizar Processos e Procedimentos**;

- a) Garantia da prioridade ao licenciamento de reabilitação sobre a construção nova;
- b) Desenvolver políticas pró-ativas em parceria com atores privados, de modo a criar emprego à escala local, segundo a beneficiação da proximidade de áreas metropolitanas;
- c) Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana e divulgação dos respetivos incentivos fiscais;
- d) Agilizar competências do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico de Palmela, de modo a promover uma maior proximidade administrativa e de centralidade;
- e) Descrição da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, na revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela.

▪ **Objetivo 3.3. – Valorizar Recursos Paisagísticos e Patrimoniais**;

Valorizar o potencial patrimonial e paisagístico do Centro Histórico segundo a sua preservação arquitetónica e promoção cultural.

▪ **Medida 3.3.1. – Promover a Actividade Turística**;

- a) Dinamizar o turismo cultural pelo posicionamento privilegiado do em relação ao Castelo e a Serra da Arrábida, possuindo na sua envolvente diversos e qualificados elementos naturais, como o Estuário do Sado e o Portinho da Arrábida;
- b) Difusão dos produtos locais, como elementos de promoção da região de Palmela;
- c) Valorização do património histórico e cultural através da conservação de monumentos históricos da promoção de eventos tradicionais;
- d) Valorizar a proximidade e facilidade de acesso local em relação à cidade de Lisboa.

Nos termos da avaliação das propostas estratégicas, o seu planeamento será efetuado segundo o seu nível de exequibilidade e benefício, sendo estas estruturadas em dois níveis, resultando numa classificação que procede à hierarquização destes objetivos estratégicos.

Nesta proposta de classificação, os objetivos são avaliados segundo o seu grau de benefício e de exequibilidade, sendo que em cada um destes grupos são estabelecidos diversos níveis, que conjuntamente constituem a referida classificação que resulta numa escolha estratégica mais estruturada e viável, caracterizando-se da seguinte forma:

- Muito Benéfico, Fácil Execução – elevado cumprimento dos objetivos e com maior facilidade de implementação;
- Benéfico, Fácil Execução - bom cumprimento dos objetivos e com facilidade de implementação;
- Benéfico, Difícil Execução – bom cumprimento dos objetivos e com dificuldade de implementação;
- Pouco Benéfico, Fácil Execução – menor cumprimento dos objetivos e de difícil implementação;

Desta forma implementa-se a classificação das propostas segundo os seguintes critérios de avaliação, representadas pela simbologia apresentada no quadro abaixo indicado.

<b>CLASSIFICAÇÃO DE BENEFÍCIO E EXEQUIBILIDADE DE OBJETIVOS</b>		
	<b>Benefício</b> (grau de beneficiação dos objetivos)	<b>Exequibilidade</b> (grau de execução da proposta)
<b>(++)+</b>	Muito benéfico	Fácil execução
<b>(+)-</b>	Benéfico	Difícil execução
<b>(+)+</b>	Benéfico	Fácil execução
<b>(-)+</b>	Pouco Benéfico	Fácil execução

Quadro 5 – Quadro de Classificação de Benefício e Exequibilidade de Objetivos.

Fonte: o autor.

Em suma, esta operação visa a coesão territorial e social do Centro Histórico de Palmela, segundo a reintegração da população idosa e da integração de novos públicos nomeadamente jovens e indivíduos em idade ativa, de modo a rejuvenescer o tecido urbano e regenerar o movimento económico desta zona histórica.

Para a sua concretização, propõe-se uma melhoria nas condições de habitabilidade do parque habitacional, uma adequação das superfícies comerciais e dos serviços às novas tendências sociais. Estas intervenções complementam-se com a melhoria das infraestruturas, equipamentos e espaço público, fomentando-se a residência e a afluência de um maior movimento turístico ao tecido histórico.

MATRIZ ESTRATÉGICA			
RE-HABITAR O CENTRO HISTÓRICO DE PALMELA			
EIXO ESTRATÉGICO	CLASSIFICAÇÃO	OBJETIVO	MEDIDA
1. Qualificar o Centro Histórico	<b>(++)+</b> Muito Benéfico Fácil execução	1.1. Melhorar a Qualidade de Vida e a Coesão Territorial	1.1.1. Requalificação Urbana
	<b>(+)-</b> Benéfico Difícil execução	1.2. Revitalização e Dinamização Comercial e Empresarial	1.2.1. Revitalização Local
	<b>(+)+</b> Benéfico Fácil execução	1.3. Melhorar a Mobilidade, Conforto e Segurança	1.3.1. Requalificação da Mobilidade
2. Atrair nova população e fixar a residente	<b>(+)-</b> Benéfico Difícil execução	2.1. Adequar a Oferta Habitacional ao Mercado Imobiliário	2.1.1. Promover o Arrendamento Jovem & Reintegração Social de Idosos
	<b>(+)-</b> Benéfico Difícil execução	2.2. Melhorar a Qualidade do Parque Habitacional	2.2.1. Condições de Habitabilidade
3. Valorização de oportunidades	<b>(+)-</b> Benéfico Difícil execução	3.1. Prioridade à Revitalização e Reabilitação Urbana	3.1.1. Incentivar a Reabilitação e Revitalização
	<b>(+)-</b> Benéfico Difícil execução	3.2. Promover a Administração Aberta	3.2.1. Agilizar Processos e Procedimentos
	<b>(-)+</b> Pouco Benéfico Fácil execução	3.3. Valorizar Recursos Paisagísticos e Patrimoniais	3.3.1. Promover a Atividade Turística;

Quadro 6 – Matriz Estratégica Re-Habitar o Centro Histórico de Palmela.

Fonte: o autor.

### Fase 3 – Viabilização

Na fase de Viabilização do plano estratégico para Re-habitar o Centro Histórico de Palmela, a incidência será na Área de Reabilitação Urbana, que coincide com a Área de Intervenção do Centro Histórico. Para tal propõe-se a implementação de medidas da Matriz Estratégica de modo a conceber um *Masterplan* ao nível urbano que se traduzem por ações de planeamento estratégico para a *Qualificação do Centro Histórico* e a *Valorização de Oportunidades* que o caso de estudo apresenta.

Ainda sobre o território é inscrita uma Área de Intervenção, implementada no aglomerado mais antigo, fora do perímetro das muralhas, situada no antigo Bairro do Arrabalde, onde se propõe explorar ao nível de projeto as medidas da *Requalificação Urbana*, *Condições de Habitabilidade* e *Promoção do Arrendamento Jovem e a Reintegração Social de Idosos*, que visam a viabilização e concretização dos eixos estratégicos da *Qualificação do Centro Histórico* e do *Atrair de nova população e fixação da residente*.

De forma a aplicar os objetivos e as medidas para traduzir a concretização dos eixos estratégicos propostos na Matriz Estratégica, esta fase do trabalho foi estruturada em duas etapas: na primeira são apresentadas as referidas ações estratégicas sobre a Área de Reabilitação Urbana traduzindo-se num *Masterplan*; na segunda etapa serão aprofundados ao nível de projeto um conjunto de três medidas sobre o território da Área de Intervenção de forma a demonstrar a exequibilidade do plano, sendo esta abordagem executada em três escalas distintas, do espaço público, da unidade de vizinhança e da habitação, pretendendo-se assim demonstrar a viabilização e um modelo de concretização do Plano para Re-habitar o Centro Histórico de Palmela.

### Modelo de Operacionalização

Como base de sustentação deste plano são estabelecidos instrumentos de visam a operacionalização da estratégia e implementam-se de modo a obter uma gestão mais facilitada, promovendo uma agilidade a nível da administração.

Constituindo-se neste âmbito a Câmara Municipal de Palmela como entidade gestora, designando como agente mobilizador o Gabinete de Recuperação do Centro Histórico, atribuindo a este competências que permitam uma maior proximidade e centralização das operações, de forma a promover uma gestão urbana mais adequada à realidade do centro e de salvaguarda do património.

Altera-se assim o atual papel do Gabinete do Centro Histórico através de uma reestruturação interna que lhe permite uma maior agilização dos processos e procedimentos

administrativos tradicionais, adotando dessa forma uma estratégia de intervenção integradora que vise a promoção de ações de reabilitação, segundo experiências em espaços e edifícios públicos, com a intenção de reproduzir e cativar iniciativas privadas e de particulares para a requalificação do tecido histórico com o suporte de novos modelos de apoio e de financiamento à atividade da reabilitação.

Podendo, neste contexto, atribuir a este agente novas competências que lhe permitam uma simplificação na sua atuação, com a possibilidade da elaboração de documentos estratégicos para a área de estudo, o poder de expropriação do edificado dirigido à reabilitação e o consequente realojamento dos ocupantes no período das operações, assim como uma fiscalização e um apoio à obra de maior proximidade.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana, cujo limite integra a Área de Intervenção do Centro Histórico, surge em virtude de um território em progressiva degradação do conjunto edificado, sugerindo intervenções de atuação de forma integrada segundo as operações de reabilitação urbana sistemática.

Este tipo de operação revela-se preferencial pela sua ação conjunta a nível do edificado e da requalificação do espaço urbano a que se propõe, reforçando um modelo de execução de iniciativa das entidades gestoras, apelando deste modo à consciencialização do valor patrimonial e cultural das zonas históricas e do seu potencial económico.

No desenvolvimento da operacionalização é essencial estabelecer parcerias e fontes de financiamento, de forma a proporcionar um processo sustentável e dinamizador. As parcerias deverão ser constituídas de modo a reforçarem a atuação das intervenções através de uma partilha de deveres, competências e proveitos.

A sua concretização deverá ter como eixos de atuação principal as dinâmicas sociais e económicas, nomeando a Salvaguarda do património e da modernização das condições de habitabilidade. Nesse âmbito propõe-se a política de cooperação nas operações de reabilitação do edificado habitacional, propondo-se assim a parceria de Cooperativas de Re-habitação que se estruturam segundo promotores, gestores e utentes.

Relativamente aos programas e fontes de financiamento às operações de reabilitação, determina-se como essencial o estabelecimento destes apoios técnicos e fiscais, de modo a criar uma base de incentivo à concretização neste tipo de intervenções.



Ao nível do domínio público propõe-se o recurso ao co-financiamento das operações de reabilitação urbana no âmbito do Quadro de Referência Estratégico Nacional, relativo ao novo período de programação de 2014-2020, contextualizando-se este tipo de intervenções na Agenda Operacional para a Valorização do Território.

Prevê-se desta forma a solicitação de apoio a este programa através de uma parceria com a entidade municipal na coordenação e monitorização das operações, à semelhança do Plano de Ação contratualizado no ano de 2009, para o período de 2009-2012.

Propõe-se assim uma extensão e um prolongamento segundo uma atualização estratégica e da apresentação de novos projetos integradores que permitam amplificar a ação deste plano que visa a revitalização e a requalificação do território, complementado assim com a dinâmica do re-habitar e dos seus contributos no tecido histórico.

Quanto ao domínio empresarial e comercial constitui-se como apoio ao desenvolvimento de atividades económicas e promoção do empreendedorismo ao nível local o financiamento do QREN, contextualizando este eixo estratégico na Agenda Operacional para os Fatores de Competitividade, do período 2014-2020.

A dinâmica deste apoio pretende estimular a produtividade, a inovação, o desenvolvimento tecnológico e empreendedorismo, direcionando esta dimensão da área de estudo através da revitalização e dinamização comercial e empresarial, que pode ser complementada e dinamizada pelas ações integradas de Valorização Económica dos Territórios menos Competitivos, componente integrante da agenda do QREN.

Nos termos do apoio às operações ao nível da habitação, são propostos diversos programas à escala nacional e municipal que constituem uma forma de incentivo e de execução das ações de reabilitação urbana, apresentando-se os seguintes programas:

- REHABITA, apoio financeiro à câmara municipal ou instituições que constituem parcerias, sendo celebrado um acordo de colaboração entre o IHRU e as nomeadas entidades, de modo a receber uma comparticipação às obras de conservação, de beneficiação, de reconstrução de edifícios habitacionais ou de realojamento provisório. Esse incentivo financeiro corresponde a um fundo perdido de 10% suportado pelo IHRU, sendo que no caso de construção ou aquisição de fogos no âmbito do Programa Especial de Realojamento (PER), o valor atribuído ascende até aos 40% a fundo perdido e um financiamento bonificado até 40%, concedidos pelo IHRU ou instituições de crédito.
- SOLARH, financiamento do IHRU a obras de conservação e beneficiação de pequena escala sob forma de empréstimos sem juros a população idosa e com

baixos recursos que se insiram nos casos de “habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares, em habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas coletivas de utilidade pública administrativa que prosseguem fins assistenciais, e as cooperativas de habitação e construção” e cooperativas de re-habitação, e ainda “em habitações devolutas pertencentes a pessoas singulares”. (IRHU, 2012)

- Sugere-se um incentivo financeiro a inquilinos jovens no âmbito de obras de manutenção e transformação mediante o apoio do Estado que comparticipe e promova as ações de reabilitação sob forma de um fundo perdido, ou da obrigatoriedade do senhorio conceder uma compensação no valor da renda no caso da concretização de obras de conservação e em função do valor das mesmas.
- Sugere-se uma bonificação fiscal à população jovem, possibilitando a dedução no Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS) dos encargos decorrentes dos juros de créditos de aquisição de imóveis para habitação em zonas históricas.
- Criação de bolsas de arrendamento jovem e a população em idade ativa de imóveis devolutos em zonas históricas, sendo estas comparticipadas pela criação de uma extensão do Programa Porta 65 Jovem.
- FIMOC, programa de financiamento municipal de obras de conservação em imóveis do Centro Histórico, ao qual sugere a alteração do seu perímetro segundo a sua redução, restringindo-se apenas ao limite do Núcleo do Centro Histórico, sendo esta medida proposta em consideração às contenções orçamentais a nível do município, permitindo no entanto que as comparticipações financeiras mantenham os valores estipulados no regulamento do presente programa.
- Redução da taxa do Imposto Municipal sobre o Imóvel (IMI), aplicada sobre os imóveis da Área de Intervenção do Centro Histórico, sendo atribuída uma redução de 30% para proprietários que procedam à identificação do prédio urbano ou de 50% para os edifícios anteriormente registados no cadastro, à exceção dos edifícios devolutos que não beneficiam desta redução.
- Isenção do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis<sup>44</sup> (IMT), sendo o imóvel reabilitado na Área de Reabilitação Urbana isento de imposto na

---

<sup>44</sup> Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis regulamentado pela Lei n.º66-B/2012, publicada em Diário da República 1.ª série, n.º252, de 31 de Dezembro de 2012.

primeira transmissão, exclusivamente em casos de habitação própria ou permanente.

Com a aplicação das medidas anteriormente referidas pretende-se a promoção do empreendedorismo local no Centro Histórico e do crescimento da taxa populacional residente nesta área, de forma a contribuir para o re-habitar do tecido e do rejuvenescimento ao nível social e económico.

#### Mecanismos de Proteção

Os mecanismos de proteção são geridos pela entidade municipal de forma a conferir uma proteção e salvaguarda do património cultural e edificado sob forma regulamentar, reunindo assim um conjunto de instrumentos urbanísticos que auxiliam na regulação e controlo do tecido urbano. Desta forma propõem-se para o Centro Histórico de Palmela a implementação dos seguintes planos como mecanismos de proteção:

- PDM de Palmela, que se encontra atualmente em processo de revisão;
- PGU da Vila de Palmela, destacando neste documento a Carta de Proteção da Paisagem, o qual será revisto e apresentado neste trabalho a sua atualização segundo dados recentes recolhidos junto do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico de Palmela.
- As Zonas Especiais de Proteção, nomeadamente a ZEP do Castelo de Palmela, da Igreja de Santiago e do Pelourinho de Palmela e *área non aedificandi*, a ZEP do Chafariz D. Maria I, a ZEP do Cine-Teatro S. João e a Zona panorâmica.
- O *Masterplan* de ações estratégicas do Plano para Re-habitar o Centro Histórico de Palmela.

#### **Área de Reabilitação Urbana**

##### Masterplan de ações estratégicas

Na contextualização das medidas e do cumprimento dos objetivos e eixos estratégicos propostos e delineados na fase da estratégia do presente trabalho, foi necessária a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana sendo esta coincidente com a Área de Intervenção do Centro Histórico, concedendo a este território a possibilidade de uma intervenção integrada segundo uma operação de reabilitação urbana sistemática sobre o tecido.

A intenção expressa pela estratégia proposta para o aglomerado do Centro histórico de Palmela traduz-se sobre a forma de um conjunto de ações estratégicas, encontrando-se

subdivididas por medidas, nas quais se encontram expressas as referidas ações que viabilizam os objetivos e consequentemente os eixos enunciados.

Ao conjunto de ações estratégicas chamamos-lhe *Masterplan*, no qual se reúnem os métodos de execução de uma forma simplificada, contribuindo para uma melhor leitura e compreensão da cartografia deste plano, procedendo-se assim a uma análise crítica dos elementos e dos seus fundamentos.

Segundo a referência da matriz Estratégica, documento à imagem do qual o *Masterplan* se desenvolve, o primeiro eixo estratégico define-se como o de *Qualificar o Centro Histórico*. De forma a cumprir o objetivo de *Melhorar a Qualidade de Vida e a Coesão Territorial*, integrante no eixo nomeado, procedendo-se então à medida da *Requalificação Urbana*.

▪ **Requalificação Urbana**

Com o intuito de requalificar o tecido histórico e de o adaptar às novas tendências sociais, deverse-á proceder à refuncionalização e reorganização da estrutura urbana. Desta forma são propostas intervenções de requalificação do espaço público que se encontra descaracterizado, identificando os casos do Largo do Passo da Formiga, do Largo da Boavista, do Largo d'El Rei D. João I (antigo Rossio), do Largo d'El Rei D. Afonso Henriques (antigo Largo do Arrabalde), assim como dos espaços expectantes junto ao pórtico de entrada do Castelo e do espaço junto à Capela de Santa Ana.

Considera-se essencial a intervenção nestas áreas devido ao seu potencial de dinamização e humanização que promove o estabelecimento de uma continuidade de espaços que influenciam a vivência do edificado, sendo uma habitação ou um estabelecimento de comércio ou de serviços.

Para reforçar a apropriação e o habitar dos espaços públicos promove-se a alteração de arruamentos existentes, atribuindo-lhe uma linha de arborização que confere um maior conforto, classificando como corredores verdes a Rua da Olivença, a Rua Gago Coutinho e Sacadura Cabral e ainda a Avenida Doutor José Celestino Ataz Godinho de Matos.

Na sequência do aumento da permeabilidade do tecido e do complemento à estrutura ecológica, são propostas intervenções de modo a qualificar espaços expectantes que possibilitam a melhoria das infraestruturas adjacentes e da sua envolvente paisagística, classificando-as na cartografia como Espaços Verdes Públicos Propostos.

A refuncionalização dos equipamentos e de estabelecimentos de comércio e serviços existentes representa um importante fator de apropriação do espaço público, sendo

que para intensificar as atividades económicas existentes, e de modo a colmatar necessidades da população residente, propõem-se a reabilitação de edifícios devolutos e em mau estado de conservação, para a sua adaptação a novos serviços de apoio, assim como é apresentada a possibilidade de intervenções de construção nova em lotes que se encontram atualmente desocupados.

As áreas dos equipamentos que apresentam mais carências, face à estrutura populacional residente e da que se pretende atrair e fixar, são as de carácter assistencial e escolar. Para tal propõe-se a construção nova de um equipamento escolar de apoio à primeira infância e pré-escolar, de modo a criar condições de fixação para jovens casais com filhos, assim como a reabilitação do edifício da antiga Misericórdia num centro de dia e lar para a população mais idosa, sendo esta uma percentagem bastante representativa na zona histórica.

Em complementaridade a estes novos equipamentos considera-se a mobilização dos serviços da Guarda Nacional Republicana para um edifício reabilitado, situado junto ao Largo d'El Rei D. João I. apresentando uma estrutura adequada ao serviço de segurança pública, promovendo a melhoria das condições e trabalho dos profissionais assim como o aumento de confiança e de segurança da população.

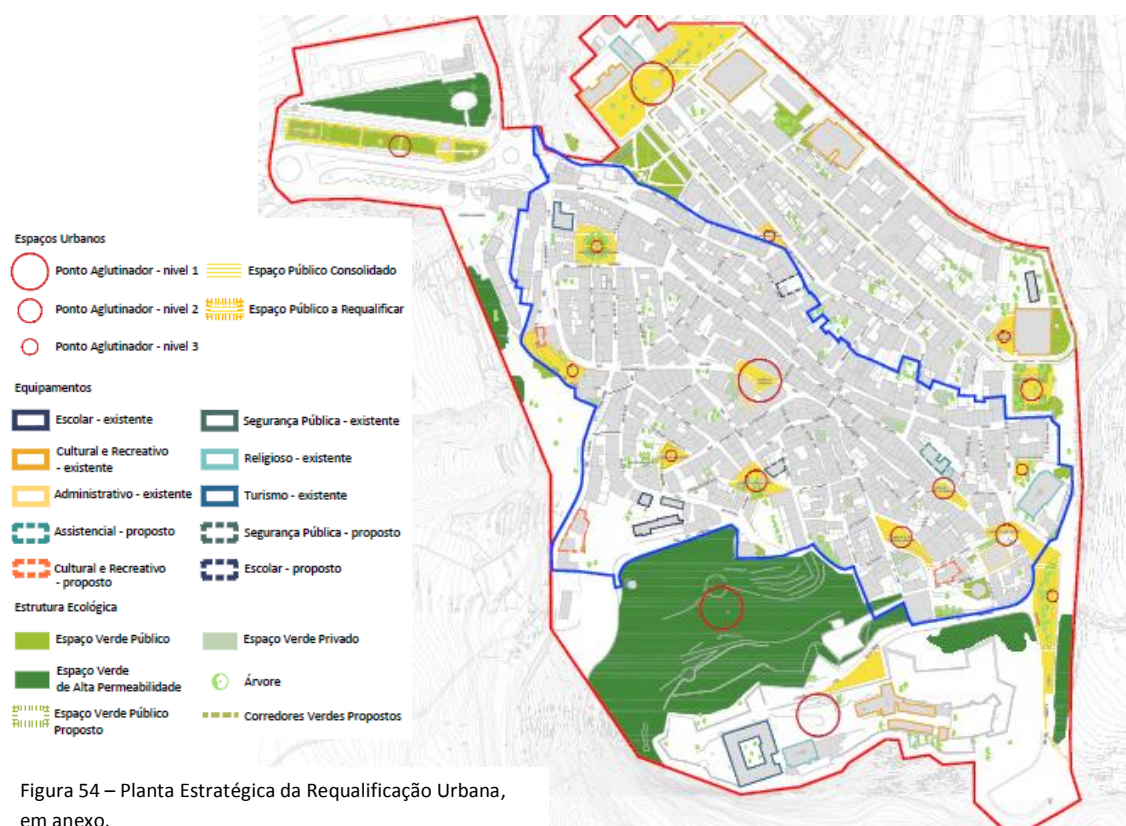


Figura 54 – Planta Estratégica da Requalificação Urbana, em anexo.

Fonte: o autor.

Ao objetivo da *Revitalização e Dinamização Comercial e Empresarial* aplica-se a medida da *Revitalização Local* que se caracteriza da seguinte forma.

▪ **Revitalização Local**

A promoção de atividades económicas mais adequadas a um novo público-alvo que sejam reforçadas por um espaço público aglutinador e dinamizador traduz-se segundo a *domesticação* da rua e da diversidade de usos aplicáveis às atividades e espaços.

Apela-se deste modo à refuncionalização da rua, que tem como base uma atribuição de usos mais diversificada, promovendo uma mescla entre a habitação e as atividades de comércio e de serviços, isto de forma a contribuir para uma diluição do espaço doméstico com o espaço de trabalho.

Esta situação revela-se geradora de uma maior tendência à *domesticação* da rua, aliciando o indivíduo a frequentar e a permanecer nestes lugares com uma maior frequência e em períodos de tempo mais prolongados.

A sua efetivação dever-se-á proceder através do alargamento e da diversidade de horários de funcionamento dos estabelecimentos de comércio e a dotação de infraestruturas mais adequadas à permanência no espaço público.

Pretende-se aplicar esta metodologia às designadas Ruas Mistas, sendo a sua atribuição feita com a consideração de estas representarem os arruamentos mais propícios ao desenvolvimento de atividades económicas identificando-se a Rua da Olivença, a Rua Gago Coutinho e Sacadura Cabral, a Avenida Doutor José Celestino Ataz Godinho de Matos, a Rua Luiz de Camões, a Rua Contra Almirante Jaime Afreixo, a Rua Augusto Cardoso, a Rua Serpa Pinto, a Rua Hermenegildo Capelo e a Rua Marquês de Pombal.



Figuras 55, 56 e 57 – Estabelecimentos comerciais devolutos na Rua 31 de Janeiro e Rua Hermenegildo Capelo.  
Fonte: o autor.

Como complemento à potencialização dos espaços públicos propõe-se a promoção de atividades culturais e sociais, reforçando estas ações com a implementação de edifícios



culturais e recreativos, visto verificar-se um grande número de coletividades na vila sem sede própria.

A reversibilidade do espaço urbano tem um papel fundamental no re-habitar do tecido histórico, pois a tendência e consciência social direciona-se para um reaproveitamento e um desenvolvimento sustentável dos aglomerados, sendo essencial a criação da possibilidade de ocupar temporariamente ou de forma espontânea pontos estratégicos que contribuam para o enriquecimento económico do território.

Em suma, a ação fundamental desta medida é a *domesticação* da rua, segundo a sua adaptação temporária de infraestruturas no espaço público que contenha uma configuração que permita um desenvolvimento de atividades mais diversificadas de forma a traduzir-se num re-habitar destes espaços e edifícios.

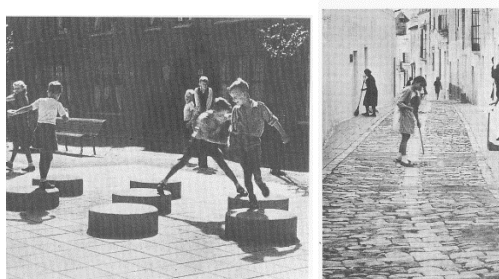


Figura 58 – Intervenção do arquiteto Aldo Van Eyck no espaço público em Amesterdão.  
Fonte: REHABITAR, 2012: 111.

Figura 59 – *Domesticação* da rua em Andaluzia.  
Fonte: REHABITAR, 2012: 108.

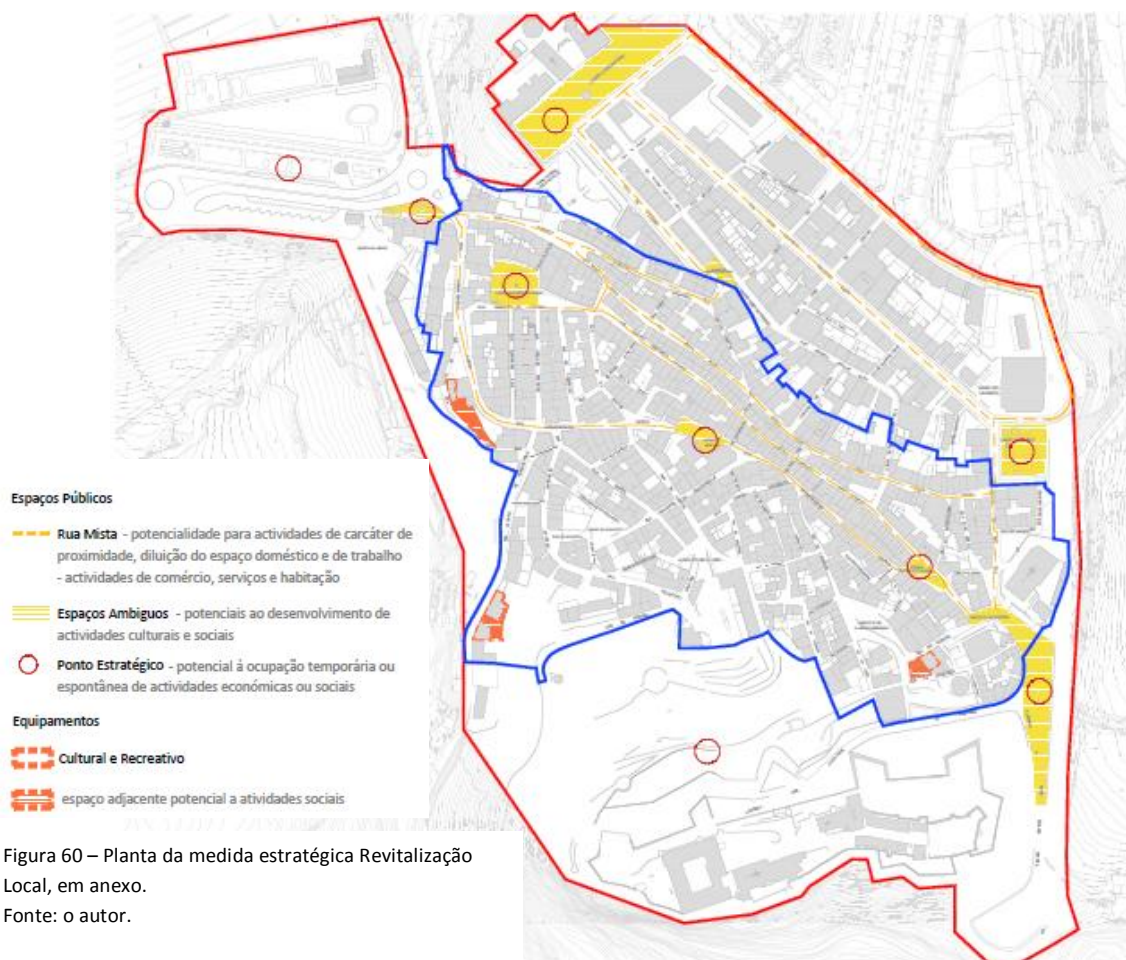


Figura 60 – Planta da medida estratégica Revitalização Local, em anexo.

Fonte: o autor.

Como última medida de viabilização deste eixo, estabelece-se a *Requalificação da Mobilidade* de modo a executar o objetivo de *Melhorar a Mobilidade, o Conforto e a Segurança*.

#### ▪ Requalificação da Mobilidade

Para mobilidade urbana é apresentado um conjunto de ações estratégicas que visam a melhoria das vias segundo uma requalificação das infraestruturas e remoção dos obstáculos, promovendo ainda uma maior regulação na circulação rodoviária no interior da zona histórica.

No âmbito da circulação pedonal e ciclope apresentam-se como propostas de melhoria a remoção de barreiras arquitetónicas, constituindo este aspeto, na prática, a eliminação de passeios e lancis na área da malha orgânica procedendo de seguida com a repavimentação com calçada em calcário. Para além disso, propõem-se uma calha de drenagem de águas ao centro da via, isto de forma a permitir uma circulação mista sem obstáculos.

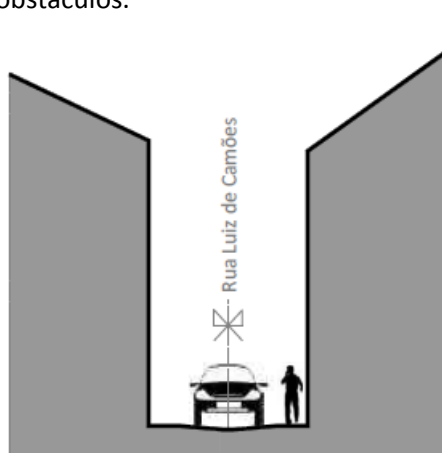


Figura 61 – Perfil Transversal da proposta de requalificação da Rua Luiz de Camões.

Fonte: o autor.

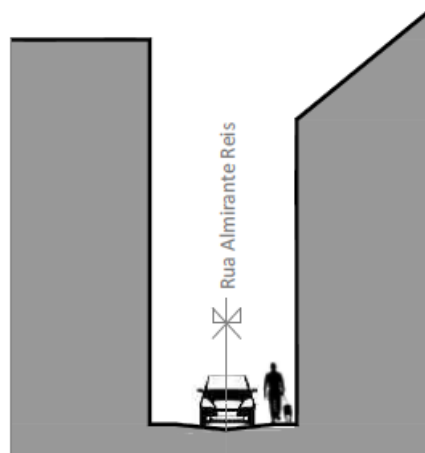


Figura 62 – Perfil Transversal da proposta de requalificação da Rua Almirante Reis.

Fonte: o autor.

Em complemento desta intervenção sugere-se a recolocação pontual de sinalética mal posicionada e da diminuição da presença do automóvel estacionado nas vias, sugerindo a implementação de dois silos automóveis para residentes como forma de desafogar o tecido da sua presença e ainda a criação de bolsas de estacionamento pontuais para residentes e visitantes.

O posicionamento estratégico destas infraestruturas é executado segundo a avaliação de terrenos expectantes e edifícios com potencial ao desempenho desta função, sendo um aspeto crucial o estabelecimento destas num perímetro com 200 metros de raio, o que permite ao peão se deslocar sem dificuldade e num curto espaço de tempo, aproximadamente cinco minutos, à extensão do núcleo do Centro Histórico, incidindo



este cálculo de acessibilidade nas áreas de maior movimentação e de atividades comerciais e de serviços.

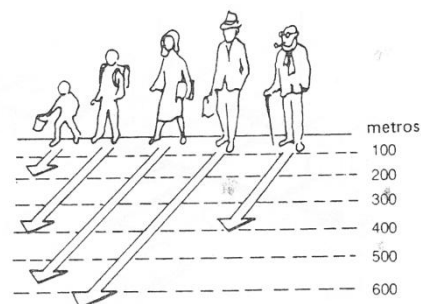


Figura 63 – Raio de ação do peão segundo estrutura etária.

Fonte: PRINZ, 1987: 61.

A segurança rodoviária revela-se um fator de preocupação devido à sinistralidade resultante do excesso de velocidade desadequado ao tecido histórico e da falta de visibilidade proporcionada por este. De modo a reduzir a colisão de automóveis ou do atropelamento de peões, propõe-se uma regulação do tráfego automóvel na zona histórica através da introdução de um limite de 30 km/h na malha orgânica, sendo esta zona mais propícia à ocorrência de sinistralidade.

Relativamente à rede de transportes públicos constata-se a eficiente rede de mobilidade proporcionada pelo *mini-bus* do Centro Histórico e pelos serviços dos Transportes Sul do Tejo. Propõem-se uma reformulação de horários, agilizando o acesso à estação ferroviária que se encontra descentralizada da zona urbana.

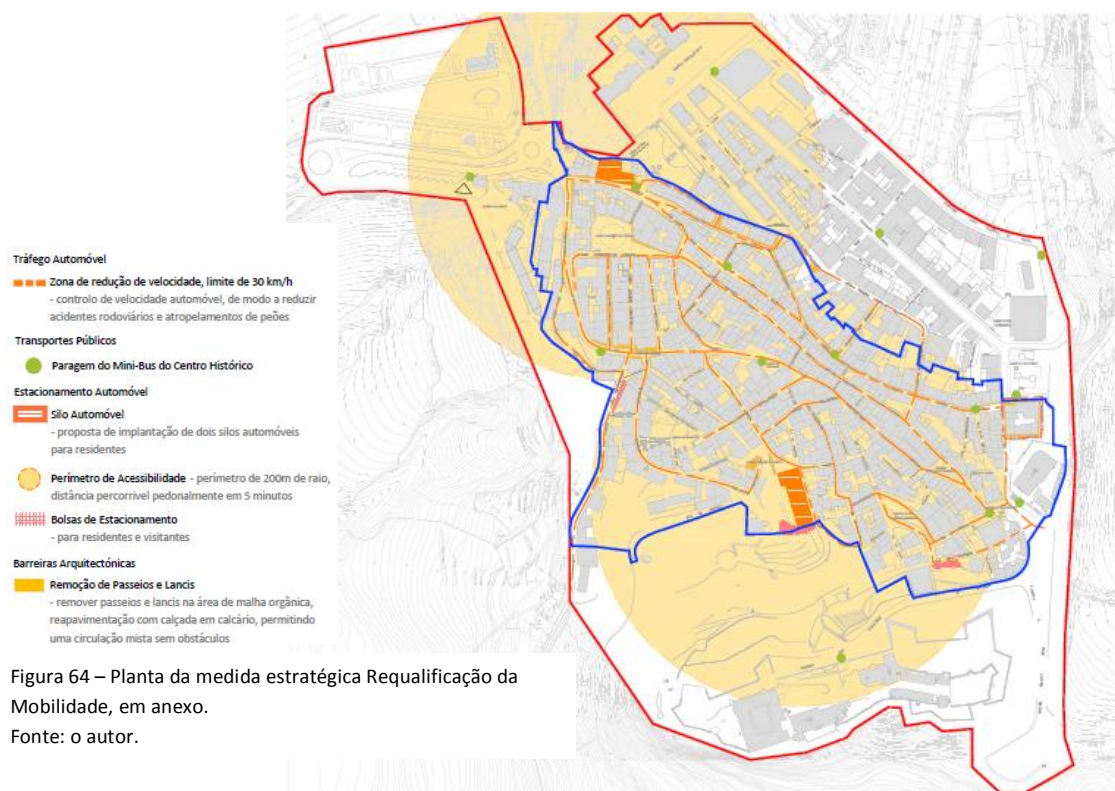


Figura 64 – Planta da medida estratégica Requalificação da Mobilidade, em anexo.

Fonte: o autor.

O eixo estratégico pretende *Atrair nova população e fixar a residente*, segundo os objetivos estratégicos que visam a melhoria das condições de habitabilidade do conjunto edificado e da oferta de espaços urbanos e imóveis qualificados e direcionados às novas tendências sociais, resultando assim num aumento de atratividade populacional ao centro e da melhoria das condições de vida da população residente.

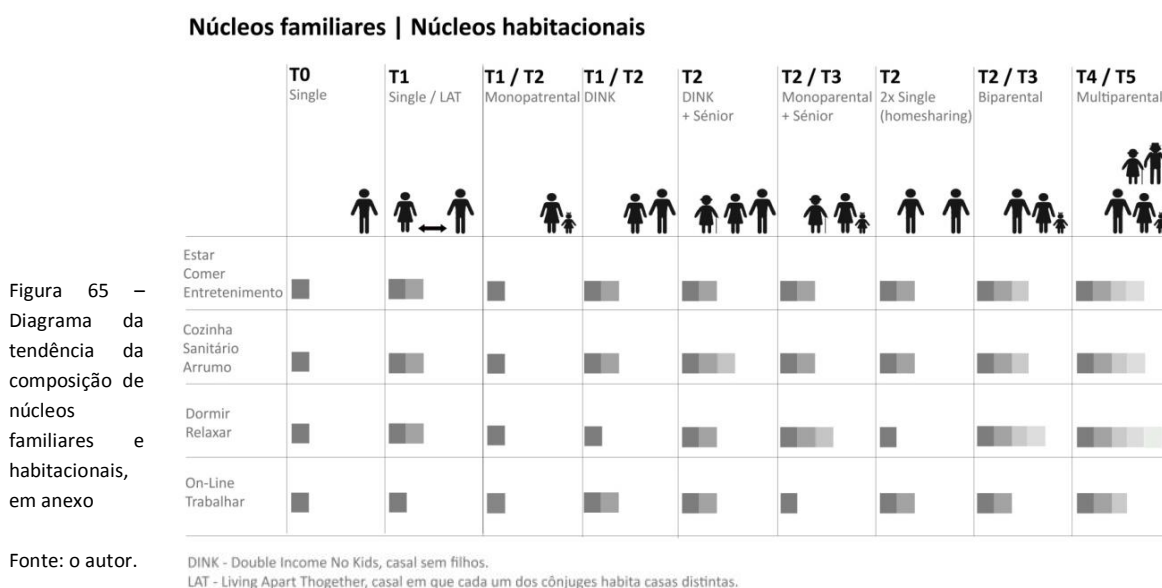
O desenvolvimento dos objetivos de *Adequação da Oferta Habitacional ao Mercado Imobiliário*, sendo que este consiste na aplicação da medida do *Promover o Arrendamento Jovem e a Reintegração Social de Idosos*.

#### ▪ Promover o Arrendamento Jovem e a Reintegração Social de Idosos

Esta medida pretende direcionar os conceitos de reabilitação urbana em virtude da fixação de um público jovem, promovendo a reintegração da população idosa no núcleo familiar e habitacional de forma a criar uma reintegração destes idosos na dinâmica social e despromover o seu isolamento.

O estabelecimento de modelos habitacionais a novos núcleos familiares resultantes da mudança social pretende atribuir um caráter de competitividade em relação ao mercado imobiliário externo. Como tal são programadas diversas tipologias às quais é possível a inserção de diferentes estruturas familiares.

Visto que a tendência social se desenvolve em torno de um envelhecimento da população, sendo as famílias compostas maioritariamente por dois indivíduos, apresentando a necessidade mais recorrente de integrar na sua estrutura os séniores. Deste modo as tipologias habitacionais mais recorrentes e procuradas no mercado definem-se como o T1, T2 e T3.



Sobre o aglomerado habitacional interessa ainda estabelecer estratégias de dotação de condições mínimas de conforto às construções, aplicando neste decorrer a medida de *Condições de Habitabilidade*.

▪ **Condições de Habitabilidade**

Esta medida consiste na reorganização da estrutura morfológica não só da habitação como do seu alargamento ao quarteirão. A promoção de uma libertação do interior do quarteirão habitacional segue uma linha de pensamento que visa relações da unidade de vizinhança, da sua apropriação funcional e das relações estabelecidas do seu interior com o espaço público, contemplando o espaço intermédio, a casa.

Na operacionalização desta estratégia propõe-se a libertação dos logradouros segundo a remoção de anexos e barracas dispensáveis e da reorganização desses espaços coma diluição de limites parcelares. Isto com o intuito de reforçar as relações sociais como de constituir aos edifícios novas condições de habitabilidade e conforto, aplicando intervenções de reabilitação das fachadas e da abertura de novas fenestrações, aumentando a ventilação natural, assim como uma maior incidência solar no seu interior.

No caso de inexistência de condições básicas de saneamento, são construídas novas instalações sanitárias de modo a conferir ao edificado as exigências básicas de conforto.

Como último eixo estratégico do Plano para Re-Habitar o Centro Histórico de Palmela, define-se a *Valorização de Oportunidades*. Neste são consideradas as mais-valias do território e da análise de políticas urbanas que visem um desenvolvimento económico e social do centro.

No contexto da reabilitação e revitalização urbana é constituído o objetivo de repensar as políticas de incentivo e da promoção das mesmas de modo a fomentar as intervenções desta dinâmica, aplicando assim a medida do *Incentivo à Reabilitação e Revitalização*.

▪ **Incentivo à Reabilitação e Revitalização**

Consiste na adequação de políticas de incentivo a operações de reabilitação e revitalização urbana, segundo a viabilização de programas financeiros ao nível municipal e de Estado.

Na ótica de uma simplificação do processo de operacionalização e monitorização destas intervenções, é sugerida a parceria com Cooperativas de Re-habitação, sendo que no âmbito destas relações é necessário o estabelecer de um cadastro do edificado propício às operações.

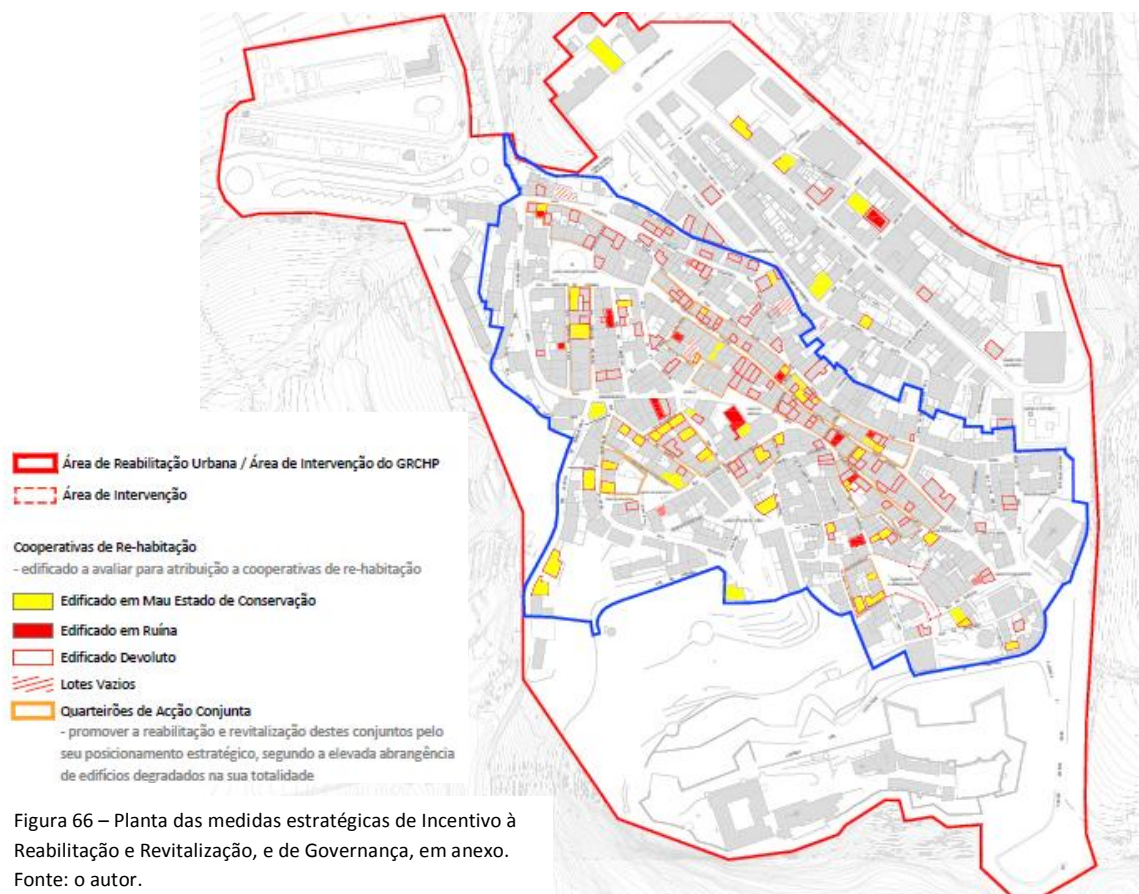
Nesse seguimento são assinalados no perímetro da ARU o edificado em ruína ou mau estado de conservação, ainda como os classificados como devolutos e espaços expectantes. Numa interpretação desses dados assinalam-se quarteirões sobre os quais se promove uma ação conjunta, devido ao seu posicionamento estratégico e elevada abrangência de edifícios degradados na sua totalidade.

Na dinâmica das entidades gestoras e dos seus agentes são nomeadas ações que viabilizam a melhoria nas relações ao nível administrativo com o objetivo de aumentar o volume de intervenções no Centro Histórico, classificando a medida do *Promover da Administração Aberta*, sendo aplicada a medida de *Agilizar processos e procedimentos* para a sua concretização.

▪ **Agilizar Processos e Procedimentos** (Governança)

Caracteriza-se maioritariamente pela simplificação burocrática, segundo a prioridade do licenciamento de reabilitação e da aplicação de incentivos e benefícios fiscais a este tipo de operações urbanas.

De forma a agilizar e monitorizar esses procedimentos promove-se uma reorganização das competências do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico de Palmela, de modo a tomar um posicionamento mais centralizado nas intervenções.



Para rematar o plano e o presente eixo estratégico é constituído o objetivo de *Valorizar Recursos paisagísticos e Patrimoniais* que visa o reforço do potencial turístico da região e da qualificação e preservação da estrutura paisagística. Neste âmbito contextualiza-se a medida do *Promover a Atividade Turística*.

▪ **Promover a Atividade Turística**

O turismo é um fator fundamental do desenvolvimento económico, direcionando esta medida à promoção de atividades culturais e recreativas, assim como a identificação de inúmeros elementos de atração turística na área do Centro Histórico.

Constituindo uma maior diversidade de oferta turística, propõe-se a implementação de um novo equipamento de turismo, sendo este resultante de uma intervenção de reabilitação de um edifício em mau estado de conservação que já desenvolveu na década de 50 a função de Pensão. Sugere-se que o conceito aplicado a esta estrutura seja de uma maior proximidade, com uma escala mais reduzida, inserindo-se na temática do turismo em Centros Históricos, explorando a vertente do conceito *Bed and Breakfast*.

Como reforço à viabilização deste complexo é o seu posicionamento privilegiado junto à Praça Duque de Palmela, onde se inserem Imóveis de Interesse Público e Monumentos Nacionais, assim como a proximidade do Castelo e de espaços públicos de excelência.



Figura 67 – Praça do Duque de Palmela, ano de 1950.  
Fonte: António Passaporte, Arquivo Municipal de Palmela.



Posteriormente a uma análise de percursos propostos pela Câmara Municipal, foram identificados pontos notáveis e lugares de interesse histórico e cultural, sendo estes complementados com a localização na cartografia de largos, miradouros, jardins, chafarizes, tanques, fontes e lavadouros, elementos turísticos que narram a história inerente ao centro.

Como promoção destes locais e elementos foi delineado um percurso turístico que tem como objetivo o conhecimento dos pontos turísticos mais relevantes do tecido histórico, sendo este importante não só para o desenvolvimento económico local e como consciencialização para a preservação e salvaguarda do património.

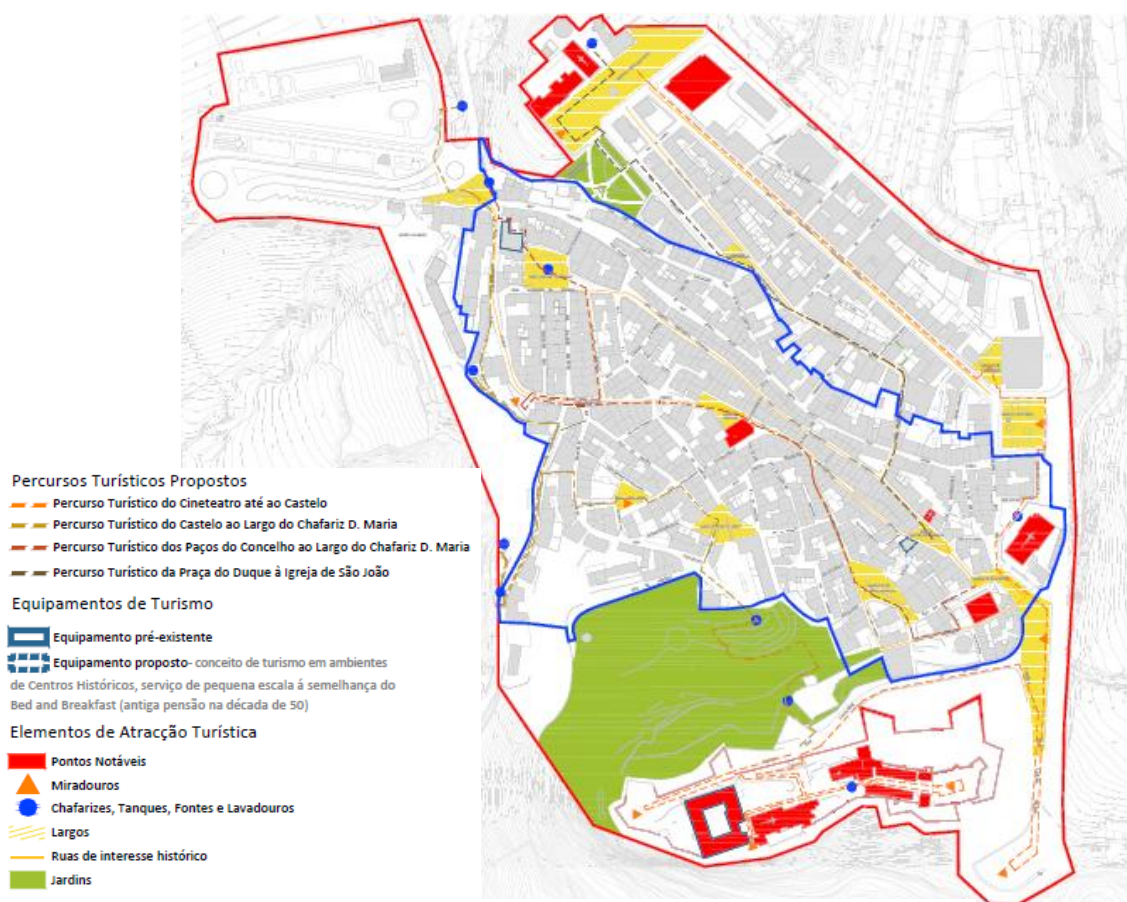


Figura 68 – Planta da medida estratégica de Promover a atividade turística, em anexo.

Fonte: o autor.

Em suma, a viabilização das referidas medidas e objetivos estratégicos, sob forma de um *Masterplan*, tendo por base a Matriz Estratégica do plano, visa uma leitura mais simples e a identificação de um conjunto de ações estratégicas chave para a concretização do Plano para Re-Habitar o Centro Histórico de Palmela.

Reforça-se a ideia da qualificação e coesão do território segundo um desenvolvimento positivo ao nível social e económico, de forma a fomentar um rejuvenescimento do tecido

histórico. Como complemento são valorizadas as oportunidades de aplicação de novas políticas urbanas e do potencial turístico do local.

Deste modo procede-se a uma viabilização coerente e sustentável de uma salvaguarda patrimonial destes tecidos e do re-habitar no seu conjunto.

## **5.2 – Enquadramento da Área de Intervenção**

No seguimento da intervenção sobre a ARU, foi previamente delimitada uma Área de Intervenção que contém como critério de seleção a integração de um espaço público descaracterizado que possuísse na sua envolvente um quarteirão habitacional de traçado medieval, constituído por edifícios de características arquitetónicas típicas da região.

Sendo estes os parâmetros estabelecidos, com a intenção de atuar sobre um território que represente a viabilização, e que demonstre o potencial do plano em requalificar uma área urbana e um conjunto arquitetónico, que potencializasse a preservação de património edificado e realçasse a importância histórica do local.

Como tal, posteriormente a uma análise da evolução histórica da malha urbana e da constatação de operações pontuais de requalificação do Centro Histórico, propõe-se o antigo aglomerado do Arrabalde Muçulmano, de origem entre o Século XIII e o Século XVI, como a zona onde se irá inscrever a Área de Intervenção do plano estratégico.

Delimita-se assim a referida área no antigo Bairro do Arrabalde incluindo esta o Largo d'El Rei D. Afonso Henriques, antigo Largo do Arrabalde, que se encontra atualmente descaracterizada a nível urbano, integrando ainda o quarteirão habitacional, numerado como o quarteirão n.º28 na cartografia base do GRCHP.

Pretende-se nesta área atuar sobre o espaço público, segundo a implementação da medida da Requalificação Urbana, de modo a requalificar o Largo d'El Rei D. Afonso Henriques num local acolhedor, traduzindo-se num ponto de paragem num percurso entre o Castelo e a vila, convertendo num espaço aglutinador que possua a capacidade de promover eventos culturais e de vivências.

Relativamente a uma escala de unidade de vizinhança, pretende-se intervir sobre a organização espacial de um quarteirão habitacional, de modo a conferir ao traçado de origem medieval, condições de habitabilidade aos edifícios integrantes e de promover uma relação de proximidade entre os residentes, isto através das medidas de Requalificação Urbana e das Condições de Habitabilidade, segundo um processo de reparcelamento e de promoção de reabilitação do conjunto, de modo a constituir um caso exemplar de intervenção de





### 5.3.- Escala Urbana

#### Largo d'El Rei D. Afonso Henriques \_ antigo Largo do Arrabalde

##### Situação Existente

*“Este largo situa-se numa parte mais elevada de Palmela, pouco abaixo do castelo, e o seu traçado irregular remete para um passado medieval quinhentista. Aqui podemos apreciar as fachadas das casas típicas, chaminés e telhados de tesouro, pátios, travessas, cecos e escadas, assim como elementos característicos do urbanismo medieval. As casas n.º 11 e 15 ainda conservam as cantarias boleadas originais dos vãos. A fachada que apresenta uma cruz sinaliza a morada do Monsenhor Simões, pároco de Pamela entre 1874-1905. Daqui pode avistar-se a Igreja de S. Pedro e o casario intermédio.”* Câmara Municipal de Palmela (sinalética local)

O atual Largo d'El Rei D. Afonso Henriques, ainda é reconhecido entre muitos como o Largo do Arrabalde, sendo esta a antiga toponímia do local que nos remete à sua origem medieval. Elemento urbano resultante da primeira ocupação muçulmana extra-muros, inserindo-se o objeto de estudo no bairro mais antigo da malha do Centro Histórico.

Como tal, neste aglomerado podem-se identificar construções de origem medieval, nas quais é explícita a sua origem defensiva pelo traçado arquitetónico das construções, com áreas diminutas e de escassas fenestraçãoes, sendo ainda possível encontrar as coberturas tradicionais dos telhados de tesouro.

Presentemente o Largo d'El Rei D. Afonso Henriques encontra-se descaracterizado, desabitado, descrevendo-se apenas como um local de atravessamento e de estacionamento de automóveis num período temporário.

O elevado desnível de cotas que constituem a topografia do local, representam um obstáculo de atravessamento e de circulação do mesmo, sendo em diversos pontos o pavimento escorregadio, devido ao desgaste das pedras de calcário do pavimento pelos automóveis, registando-se ainda a inexistência de qualquer sistema de apoio à circulação de peões mais condicionados.



Figura 70 – Vista do casario intermédio através do Largo, 2012.

Fonte: o autor.

Outro fator que invalida o local é a ausência de um desenho e um arranjo urbano, que constitua um ponto de descanso ou um local de permanência e lazer, encontrando-se este excessivamente ocupado pelo estacionamento automóvel, sendo este fluxo mais representativo no período diurno.

O elemento de maior impacto do largo é o *Muro do Arrabalde*, um muro de sustentação de terras que constitui uma delimitação de duas áreas no espaço, representando um papel fundamental na estruturação e configuração do local, apresentando-se inevitavelmente como uma estrutura antiga que possui o seu carácter histórico na identidade do presente objeto de estudo.

Ao nível de mobiliário urbano e iluminação pública, esta revela-se insuficiente, encontram-se instalados no local apenas três colunas de iluminação pública que se revelam escassas para a dimensão do espaço, criando pontos de fraca visibilidade durante o período noturno, o que resulta na insegurança da população e afastamento ao mesmo. Quanto ao mobiliário urbano, a sua inexistência e a falta de elementos de sombreamento resultam num abandono do local, sendo assim essencial a instalação de estruturas que possibilitem o usufruto do largo como um espaço de convivência social.



Figuras 71 e 72 – Maqueta da pré-existência.  
Fonte: o autor.

### **Programa**

Como estratégia de intervenção no Largo d'El Rei D. Afonso Henriques, são constituídos como princípios fundamentais de atuação, a refuncionalização do espaço num lugar de permanência e da hierarquização do peão como o elemento prioritário neste espaço, apelando assim à libertação de estacionamento automóvel excessivo e da reorganização do tráfego rodoviário no local.

Desta forma a intervenção no largo subdivide-se em duas componentes, a da reorganização da circulação rodoviária e pedonal, assim como a instalação apropriada de iluminação pública, destacando-se ainda a implementação de uma estrutura de apoio a um espaço de permanência e de lazer.

Com estas atuações pretende-se transformar este lugar num espaço apelativo e habitado, possibilitando uma circulação mais segura e mais acessível por parte do peão, sendo este complementado com uma estrutura de lazer e convívio, que remete a uma maior vivência do local e de um usufruto mais ativo e positivo dos moradores deste espaço, adjacente às suas habitações.

### **Memória Descritiva**

A intervenção proposta tem como base de sustentação a melhoria das infraestruturas do largo, procedendo assim a uma repavimentação do local em que a circulação do peão é estabelecida como prioritária, complementada com a reorganização da iluminação pública.

Procede-se à reorganização do tráfego rodoviário no largo, constituindo a via ao nível inferior como a via de circulação principal de sentido único, sendo constituído o arruamento ao nível superior e da Rua do Parque como via de circulação exclusiva a residentes ou em caso de emergência.

Ao desenvolver os circuitos de circulação do local, foi diagnosticada a necessidade ou a intuição de constituir um atravessamento do largo mais intuitivo para quem o atravessa do Parque Venâncio da Costa, passando pela Travessa do Parque, o que sugere imediatamente uma continuação do percurso em direção à Travessa dos Sabugueiros, surgindo desta forma a ideia de implementar uma escadaria em túnel.

Esta permite um atravessamento do espaço público de uma forma discreta, guiando o peão à plataforma inferior, procedendo ao atravessamento do *Muro do Arrabalde*, desembocando num local de lazer e de paragem com arborização, uma esplanada e um quiosque de apoio, permitindo assim ao individuo uma pequena pausa de descanso para posteriormente continuar o seu percurso pelo Centro Histórico.

A conceptualização da escadaria em túnel de atravessamento dos dois níveis do largo, tem como base a reminiscência dos túneis e passagens do Castelo. A forma de como se processa o percurso e de como confluir na zona de lazer, é concebida com a influência dos percursos e das sensações que são expressas no Castelo, desenhando assim esta escadaria em túnel com o terminar de uma arcada, elemento simbólico de transição para um outro espaço.



Figuras 73, 74 e 75 – Túneis do Castelo de Palmela.  
Fonte: o autor.

Relativamente à repavimentação do largo, propõem-se a utilização de cubos de granito, isto de modo a reaproveitar os cubos de granito cinza do local através da sua recolocação do verso, sendo que este lado da pedra não estará polido e se encontrará em perfeitas condições de utilização.

Inclui-se ainda os cubos de granito amarelo com a intenção de provocar contrastes e limites na hierarquização do espaço público. Este método é utilizado em recurso à construção de passeios e de lancis, elementos que constituem obstáculos para idosos e indivíduos com dificuldades motoras.

A proposta da repavimentação visa assim a utilização de contraste de materiais para constituir limites e permitir ao mesmo tempo uma circulação mista livre de obstáculos, sendo assim estabelecida a hierarquia da circulação no espaço público com a zona de granito cinza à circulação automóvel e à área em granito amarelo, exclusivo aos peões.

A reorganização da iluminação pública é estabelecida segundo a conjugação de dois tipos de iluminação, em coluna e encastradas no solo, optando-se por equipamentos de tecnologia LED de baixo consumo, constituindo um rejuvenescimento da iluminação do espaço público e atribuindo novas fontes de conforto e segurança ao largo.

A escolha destes dois tipos deve-se às diferentes necessidades do espaço, sendo que a instalação das lanternas em coluna se direcionam a zonas de passagem, com colunas clássicas em ferro fundido para um enquadramento no local, enquanto os projetores encastrados no pavimento pretendem uma integração mais discreta no local, servindo de pontuação do

percurso na zona de lazer, desempenhando ainda a função de conceder uma iluminação de destaque do *Muro do Arrabalde*.

Após a requalificação das infraestruturas do Largo d'El Rei D. Afonso Henriques, propõe-se a refuncionalização do espaço público segundo a incorporação de uma zona de lazer e permanência, onde são implementadas diferentes áreas, proporcionando uma versatilidade à sua utilização, assim como a melhoria e a possibilidade de albergar eventos culturais, sendo este espaço complementado com um quiosque de apoio.

A distribuição do espaço é delimitada pelo contraste do pavimento, utilizando neste calçada de granito amarelo e parqué de madeira, possibilitando o seu uso numa zona descoberta com arborização e mobiliário urbano e uma outra com pérgulas de madeira que providenciam uma área de sombreamento segundo elementos vegetais ou lonas entrelaçadas na estrutura, sendo esta uma áreas de esplanada que tem como apoio um quiosque.

O referido quiosque caracteriza-se como uma estrutura de apoio ao espaço público de pequena dimensão, classificando-se com um estabelecimento de bebidas e cafetaria. Este desenvolve-se segundo duas áreas de serviço e a de preparação e armazenamento.

Na área de serviço desenvolve-se um espaço para o atendimento e preparação, possuindo uma área de arrumos e apoio, sendo que a segunda área de serviço se destina à implementação da copa suja, copa limpa e zona de preparação e de alimentos. Na área de entrada a funcionários e de cargas e descargas encontra-se uma antecâmara, sendo que esta também permite o acesso à instalação sanitária adjacente, dimensionada para a circulação de deficientes, sendo esta partilhada entre utentes e funcionários do estabelecimento.

Em suma, a presente proposta pretende requalificar o espaço público do Largo d'El Rei D. Afonso Henriques, de modo a lhe conferir um carácter mais acolhedor e que permita um usufruto de qualidade por parte da população e visitantes. Com a reorganização espacial e com a integração de espaços de lazer pretende-se um espaço habitado que apresente segurança no seu atravessamento e na permanência neste local, tanto no período noturno como diurno.

O espaço público no Centro Histórico tem como potenciar característica a sua utilização como extensão da casa por parte dos residentes, devido às dimensões diminutas das suas habitações, transformando este elemento urbano num fator de forte impacto no modo de viver o centro, pretendendo assim a melhoria de um espaço e da sua qualificação, sem esquecer os impactos que esta intervenção e que as vivências aí desenvolvidas têm sobre as áreas adjacentes.

## 5.4.- Quarteirão

### Quarteirão Habitacional n.º28

#### Situação Existente

O quarteirão habitacional em estudo localiza-se junto ao Largo d'El Rei D. Afonso Henriques, pertencendo ao Bairro do Arrabalde. O seu traçado caracteriza-se pela origem medieval, contendo no seu conjunto edifícios de diversos séculos de datação, predominando os do século XVI e XVIII.

A sua morfologia é irregular, possuindo como característica edifícios de grande profundidade e pequena largura, destacando-se a tipologia de *Arquitetura Civil Residencial Corrente*, evidenciando-se dois edifícios quinhentistas desta tipologia, o n.º11 e o n.º16, que mantêm o traçado original: casa de dois pisos; beirado simples, chaminé à face ou com ressalto; acesso único.

São ainda de destacar elementos destas construções que lhes conferem a sua autenticidade, como as chaminés, anteriormente referidas, as escadas de acesso exterior e os telhados de tesouro, elementos a preservar do ponto de vista patrimonial.

Numa análise às componentes estruturais e dos processos utilizados na sua construção, são identificados dois tipos de sistemas estruturais utilizados no conjunto do quarteirão. Sendo dominante o sistema estrutural autoportante, à exceção de um edifício do século XX, com sistema misto. O sistema construtivo adotado é o de alvenaria de pedra, com os materiais de pedra, argamassa de cal e areia, sendo utilizado no caso de exceção anteriormente nomeado, o sistema construtivo de estrutura de betão armado e tijolo furado. Quanto aos revestimentos aplicados nestas edificações, são identificadas a tinta e a cal.

Na sua grande maioria estes edifícios são constituídos por dois pisos e possuem construções anexas nos seus logradouros, constituindo uma sobrelotação de área bruta de construção segundo o regulamentado. Segundo o PDM de Palmela, este conjunto urbano enquadra-se na classe de espaços urbanos e urbanizáveis, designada como *Tecido Urbano Consolidado H2C*. Prevê-se assim como indicadores brutos de ocupação, pelo artigo 11º, espaços urbanos, alínea 3, do PDM de Palmela.

Indicadores de Ocupação	Fogos/ha	Número de Pisos Máximo
Média Densidade (H2C)	40	3

Quadro 7 – Quadro de indicadores brutos de ocupação do solo.

Fonte: PDM de Palmela, artigo 11º, espaços urbanos, alínea 3.

ID Lote	Área de Lote (Al)	Área de Implantação (A0)	Área de Implantação de Anexo (A0anx)	Área de Logradouro (Alog)	N.º de Pisos Edifício Principal	N.º de Pisos do Anexo	Área de Construção (Ac)
	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)			(m2)
1	50,94	50,94	0,00	0,00	2	0	101,88
2	90,44	90,44	0,00	0,00	2	0	180,88
3	55,64	41,55	14,09	0,00	2	1	97,19
4	57,52	57,52	0,00	0,00	2	0	115,04
5	84,84	52,08	14,24	18,52	2	2	132,64
6	75,05	40,90	16,92	17,23	2	2	115,64
7	35,14	35,14	0,00	0,00	2	0	70,28
8	93,17	93,17	0,00	0,00	2	0	186,34
9	119,09	85,14	0,00	33,95	1	0	85,14
10	89,34	57,62	15,30	16,42	2	2	145,84
11	54,46	25,11	29,35	0,00	2	3	138,27
12	67,71	39,76	19,19	8,76	1	1	58,95
<b>13</b>	<b>873,34</b>	<b>669,37</b>	<b>109,09</b>	<b>94,88</b>	-	-	<b>1.428,09</b>
Índice Bruto (ib)		<b>1,64</b>					
Percentagem Ocup Solo (%)		<b>89,14%</b>					
Percentagem Solo Livre (%)		<b>10,86%</b>					

Quadro 8 – Quadro de parâmetros urbanísticos da pré-existência.

Fonte: o autor.

Ao analisar os parâmetros urbanísticos da pré-existência, constata-se o sobredimensionamento da ocupação do solo por áreas anexas, relevando uma percentagem diminuta de solo livre. A área de construção dos edifícios apresenta elevados contrastes nos seus valores, sendo inexistente a equidade no acesso aos logradouros.

O edificado do quarteirão analisado é maioritariamente de uso habitacional, variando entre um a dois fogos, sendo apenas um dos edifícios dissonante, definindo-se como garagem e de apenas um piso. Apesar de se tratar de um conjunto habitacional que se encontra na sua maioria em bom estado de conservação, algumas das construções encontram-se em mau estado e em condições de devoluto, sendo o seu estado de degradação evolutivo.

### Programa

O quarteirão habitacional em estudo apresenta diversos problemas: o progressivo estado de degradação, a potencial descaracterização arquitetónica das construções, e o sobredimensionamento das áreas de construção dos prédios urbanos.

Como tal, pretende-se atuar sobre o conjunto urbano de forma a incentivar a reabilitação do edificado e a melhoria das condições de habitabilidade, monitorizando as intervenções de forma a preservar o património arquitetónico, e em alguns casos reconstituí-lhes as suas características originais.

A intervenção proposta sobre o conjunto deste quarteirão tem como princípio fundamental a salubridade dos edifícios e a preservação patrimonial. Propõe-se a libertação dos logradouros de construções anexas e de elementos descaracterizadores, de forma a possibilitar a requalificação de fachadas de edifícios, revelando-se prioritários aqueles que não possuem fenestrações suficientes para lhes conferir ventilação natural ou incidência solar no seu interior.

A intenção de desocupar os logradouros de anexos necessita de ações de condicionamento à sua ocupação, propondo-se uma alteração dos limites das parcelas, de modo a atribuir a este espaço exterior um usufruto comum aos residentes, apelando ao conceito da unidade de vizinhança. Em situações pontuais, propõe-se o redimensionamento do edifício, conferindo áreas úteis à habitação para o equilíbrio na distribuição de áreas de construção do conjunto urbano.



Figura 76 – Esquema dos Cheios da pré-existência do quarteirão habitacional n.º28.

Fonte: o autor.



Figura 77 - Esquema dos Cheios da proposta do quarteirão habitacional n.º28.

Fonte: o autor.



Relativamente às intervenções de reabilitação sobre o edificado, estas são classificadas e caracterizadas da seguinte forma:

- Grau de Intervenção 1 – redesenho da morfologia do edifício;
- Grau de Intervenção 2 – reabilitação e recuperação do edificado em mau estado de conservação;
- Grau de Intervenção 3 – requalificação de fachadas traseiras, ações pontuais de reparação ou modificação;
- Ações de Conservação Pontuais - ações pontuais de conservação do edificado.

Assim, pretende-se atuar sobre o conjunto edificado do quarteirão de modo a constituir uma intervenção modelo, que se sustenta na melhoria das habitações e na libertação dos logradouros, conferindo novas condições às construções e fomentando as relações de unidade de vizinhança, através de um espaço comum de qualidade que permita transformar um local descaracterizado e diminuto num local de lazer e recreio para uso dos residentes.

ID Lote	Área de Lote (Al)	Área de Implantação (A0)	Área de Implantação de Anexo (A0anx)	Área de Logradouro (Alog)	N.º de Pisos Edifício Principal	N.º de Pisos do Anexo	Área de Construção (Ac)
	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)			(m2)
1	50,94	50,94	0,00	0,00	2	0	101,88
2	90,44	90,44	0,00	0,00	2	0	180,88
3	41,55	41,55	0,00	0,00	2	0	83,10
4	57,52	57,52	0,00	0,00	2	0	115,04
5	55,31	52,08	0,00	3,23	2	0	104,16
6	40,90	40,90	0,00	0,00	2	0	81,80
7	35,14	35,14	0,00	0,00	2	0	70,28
8	54,02	54,02	0,00	0,00	2	0	108,04
9	85,14	85,14	0,00	0,00	1	0	85,14
10	58,74	57,62	0,00	1,12	2	0	115,24
11	39,40	39,40	0,00	0,00	2	0	78,80
12	39,76	39,76	0,00	0,00	2	0	79,52
13	224,35	0,00	0,00	224,35	0	0	0,00
<b>14</b>	<b>873,21</b>	<b>644,51</b>	<b>0,00</b>	<b>228,70</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1.203,88</b>
Índice Bruto (ib)		<b>1,38</b>					
Percentagem Ocup Solo (%)		<b>73,81%</b>					
Percentagem Solo Livre (%)		<b>26,19%</b>					

Quadro 9 – Quadro de parâmetros urbanísticos da proposta.

Fonte: o autor.

### **Memória Descritiva**

A proposta de intervenção no quarteirão habitacional n.º28 consiste na libertação dos logradouros e da sua utilização comum entre residentes, complementando esta atuação com alterações nas fachadas Este e Oeste do quarteirão.

As alterações a nível das fachadas viabilizam a reconstituição de características arquitetónicas originais, como é o caso das chaminés à face e dos telhados de tesouro. Enquanto no edifício que atualmente tem como uso de garagem, sugere-se a alteração para habitação, atribuindo-lhe mais um piso e a alteração da fachada com a integração de vãos dimensionados para o uso proposto.

Relativamente ao logradouro, este é organizado segundo um desenho de pavimentos, contrastando entre diversas materialidades, desde o parqué de madeira, gravilha e áreas ajardinadas com arborização.

O desenho do pavimento é organizado segundo um traçado geométrico resultante das implantações dos edifícios adjacentes, destacando-se este espaço pela alteração de cotas, ou seja, na transição da confrontação de uma propriedade para outra, uma das áreas sobe ou desce de altimetria, tendo este método como intenção a atribuição de limites de usufruto de cada proprietário sem a utilização de barreiras arquitetónicas, como o caso de muros ou vedações.

No caso da área diminuta situada a Norte da área do logradouro, o espaço é partilhado por um maior número de confrontações, resultando assim numa superfície regular de forma a permitir um uso mais coerente, sendo que atualmente alguns destes edifícios adjacentes não têm usufruto dos logradouros.

Em suma, o projeto proposto visa a melhoria das condições de habitabilidade dos edifícios, através da qualificação destes nos parâmetros de salubridade habitacional. A oportunidade de usufruir de um espaço comum valoriza os imóveis pela possibilidade de acesso por parte do conjunto, de um local de qualidade ao ar livre, com uso condicionado a residentes, que melhora as condições de conforto e segurança, incentivando no conjunto de ações a preservação e salvaguarda do património arquitetónico.

## 5.5.- Habitação

### Edifício Habitacional n.º16

#### Situação Existente

O edifício habitacional n.º16, sobre o qual incide o presente estudo, localiza-se no quarteirão habitacional n.º28, situando-se na fachada principal em confrontação com o Largo d'El Rei D. Afonso Henrique, no antigo Bairro do Arrabalde.

A escolha do edifício quinhentista n.º16 deve-se ao facto de este pertencer a uma das tipologias arquitetónicas regionais mais antigas do traçado da malha do Centro Histórico, *Arquitetura Civil Residencial Corrente* caracterizada por dois pisos, com beirado simples, chaminé à face e acesso único, de cariz defensivo. O seu sistema estrutural é autoportante, sendo utilizada a alvenaria de pedra como sistema construtivo, pintada a cal.

Atualmente este edifício encontra-se devoluto, apresentando-se em mau estado de conservação, sendo evidente a sua evolutiva degradação. Este apresenta importantes elementos arquitetónicos como a chaminé à face e o telhado de tesouro.

O edifício é constituído por dois pisos e um sótão sem utilização, localizando-se no piso térreo uma sala de estar de 15,28m<sup>2</sup>, onde se procede à distribuição para as escadas de acesso ao nível superior, inseridas numa caixa de escadas, e o acesso a uma zona de circulação de aproximadamente 6m<sup>2</sup>, que estabelece a ligação à única instalação sanitária da habitação, de 1,89 m<sup>2</sup>, procedendo a distribuição à área da cozinha com 16,77m<sup>2</sup>, com um único vão.

No piso superior, as escadas confluem num quarto de 19,42m<sup>2</sup>, com uma fenestração e uma área de vestiário anexa de 2,26 m<sup>2</sup>. Através deste quarto é estabelecida a ligação a outros dois quartos adjacentes, de 7,98 m<sup>2</sup> e 8,29 m<sup>2</sup>, sendo um deles uma divisão interior sem qualquer tipo de vão, possuindo o outro uma fenestração de pequenas dimensões de cariz medieval e defensivo.

O sótão da habitação não tem acesso, deduzindo que este não possui qualquer utilização, sendo ainda de referenciar que o prédio urbano ao qual se confina esta habitação possui apenas acesso a um pequeno saguão que pertence a um outro prédio urbano, o qual pertence ao mesmo proprietário.



Figuras 73, 74 e 75 –  
Levantamento fotográfico da  
fachada principal do edifício  
n.º16, 2011.  
Fonte: o autor.

## Programa

O presente modelo arquitetónico teve uma grande incidência na constituição da malha histórica, sendo muitas destas tipologias descaracterizadas ou destruídas ao longo dos tempos. Incentivando deste modo a necessidade da sua preservação e salvaguarda. Foi selecionada esta tipologia para a sua adaptação a uma população alvo que venha a re-habitar o tecido do Centro Histórico.

Define-se assim uma intervenção prioritária que visa a preservação e recuperação dos elementos originais do edificado, sendo esses a chaminé à face e a cobertura em telhado de tesouro, típica da construção medieval em Palmela.

Relativamente ao público-alvo, ao qual se pretende direccionar a reabilitação do edifício habitacional, foram subdivididos os núcleos familiares emergentes que se enquadram no centro, resultando dois grupos a que se direccionam as tipologias T1 e T2. Desenvolveram-se duas versões de reabilitação do edifício de modo a constituir duas versões que correspondam às novas tendências sociais.

Pretende-se com a tipologia T1 abranger os seguintes núcleos familiares: Single; LAT; DINK. Enquanto a tipologia T2 ambiciona abranger um grupo mais vasto, sendo este composto pelos seguintes núcleos: Monoparental; DINK mais Sénior; dois Singles em regime de *homesharing*; Biparental; Monoparental mais Sénior.

Ambas as versões de reabilitação do edifício habitacional regem-se segundo o Decreto-Lei n.º163/2006 de 8 de Agosto<sup>45</sup>, que constitui o regime de acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais, sendo aplicado este regulamento ao objeto de estudo devido à circulação no interior da habitação ser condicionada e devido às áreas diminutas do imóvel, aplicando-se desta forma o artigo 10.º, que classifica as exceções ao diploma, segundo a alínea nº1, que classifica as normas técnicas de acessibilidade dispostas em anexo como não exigíveis quando se revelem de difícil aplicação.

Ao longo do processo de reabilitação da habitação, os princípios das intervenções mínimas e da autenticidade foram critérios delineadores no processo, defendendo a preservação da memória do edifício e da sua identidade, adequando este às novas exigências sociais de forma a lhe conceder uma *nova vida*.

---

<sup>45</sup> Decreto-Lei n.º163/2006 de 8 de Agosto, revogando o Decreto-Lei m.º123/07, de 22 de Maio, publicado em Diário da República, I série-A, n.º118.

## **Memória Descritiva**

### Tipologia T1

O projeto de intervenção consiste em desenvolver um espaço habitacional adequado às novas condições de salubridade e às necessidades da população alvo, com o qual se pretende atrair e fixar população na zona histórica.

A distribuição da habitação é executada em dois pisos, sendo o piso térreo a área funcional e social da casa, no qual se situa uma sala de estar com 14,91m<sup>2</sup>, enquadrando nesta uma lareira, estrutura pré-existente, que é alvo de uma conservação, descrevendo ainda o acesso a uma pequena área de arrumos abaixo do vão das escadas, substitui-se ainda o pavimento desta área por soalho de madeira maciça de carvalho.

A área da sala de estar destaca-se pelo seu duplo pé-direito, de 6,05m, com o qual se pretende proporcionar uma maior abertura de espaço e a ilusão da área se tornar a nível preceptivo mais ampla. Sendo este pormenor complementado pela conservação das asnas de suporte da cobertura, dispondo estas à vista com um forro de OSB entre o ripado da cobertura e a telha de canudo.

Através desta área far-se-á a ligação ao piso superior, através das escadas, ou à área de circulação do piso térreo, de 5,76m<sup>2</sup>, que possui como pavimento uma continuação do soalho aplicado na sala, sendo que esta se situa numa soleira de 14 cm acima. A área de circulação prevê um roupeiro encastrado, no qual contém a zona de lavandaria, com a máquina de lavar roupa encastrada e uma zona para arrumos.

Entre esta área é possível estabelecer uma ligação à instalação sanitária social, definida por 1,89m<sup>2</sup>, que contém apenas uma sanita e um lavatório com o pavimento em mosaico de grés na cor cinza, de 33cmX33cm, e uma ligação à cozinha.

A cozinha caracteriza-se por ser uma das zonas mais habitadas da casa, sendo que a tendência do seu tempo de utilização tende a diminuir, em função do tempo que os residentes permanecem em casa.

No entanto a cozinha é uma área fundamental, sendo esta constituída por uma área de 16,77m<sup>2</sup>, estabelecendo ainda uma conexão com o logradouro comum a residentes. Encontra-se esta equipada com fogão, máquina de lavar loiça, frigorífico, esquentador ou termoacumulador e lavatório, com o mobiliário encastrado em forma de U, reservado assim uma área para as refeições.

A iluminação da área é estabelecida segundo uma janela de 1,20mx0,90m, situada a Sul, e uma janela de sacada disposta a Norte com a dimensão de 1,20mx1,90m.

Relativamente ao piso superior, piso 1, este reserva-se à área privativa da habitação. Distribuindo-se neste nível uma mezzanine, de 7,39m<sup>2</sup>, na qual o pavimento aplicado é o soalho de madeira maciça de carvalho, assim como as escadas de acesso entre o piso 0 e 1, sendo estas áreas delimitadas por painéis de vidro com um corrimão em madeira que constituem o corrimão de escadas e a varanda da mezzanine.

A área da mezzanine dispõe de uma visão privilegiada sobre toda a área social da casa, sendo esta direcionada para uma zona de trabalho ou para uma pequena área de lazer.

A sua iluminação é fornecida por duas janelas *Velux*, de 0.90mx1,20m, posicionadas na cobertura, orientada uma a Sul e outra a Norte, complementando ainda a iluminação e ventilação natural da habitação com a conservação da janela posicionada na fachada principal, a Este.

Entre esta área é estabelecida a ligação com a suite, de 13,30m<sup>2</sup>, que se encontra complementada com uma instalação sanitária privativa, de 3,36m<sup>2</sup>, equipada com uma cabine de duche de 0,75mx0,75m, uma sanita e um lavatório encastrado em um balcão, de 0.90mx0,40m. O pavimento da instalação sanitária é em mosaico grés de cinza texturado, de 40cmx40cm.

A delimitação do espaço da instalação sanitária e a restante área da suite é feita numa caixilharia em inox e vidro temperado, com o intuito de não reduzir o espaço do quarto a nível visual, transparecendo a noção de amplitude.

O pavimento da suite é em soalho de madeira maciça de carvalho, sendo a iluminação proveniente de um vão proposto a Sul, de 1,20mx0,90m, e a conservação de uma fenestração pré-existente a Norte, preservando a autenticidade de elementos arquitetónicos do imóvel.

No entanto, assume-se que a presente versão do edifício habitacional não se revele a solução ideal, devido ao nível de intervenção na pré-existência se registar um pouco evasivo, devido à remoção de uma laje que desfigura a configuração espacial original da habitação e procede a alterações de estrutura mais evasiva que o ideal.

No entanto, esta assume-se como uma habitação reabilitada de características espaciais e de organização direcionada a um público mais jovem, sendo este um imóvel que apresenta acabamentos e materiais nobres, que visam transpor uma imagem rústica e tradicional complementada pela modernidade.

### Tipologia T2

O projeto de intervenção consiste em desenvolver um espaço habitacional adequado às novas condições de salubridade e às necessidades da população alvo, com o qual se pretende atrair e fixar população na zona histórica, sendo esta tipologia mais direcionada para acolher núcleos familiares que já residem no núcleo urbano.

A distribuição da habitação é executada ao nível de dois pisos, mantendo a organização da área funcional e social, que se desenvolve ao nível térreo, e a área privada que se organiza no nível do piso superior.

No piso 0, após a zona de entrada, possui uma ligação conjunta com a sala de estar, de 14,91m<sup>2</sup>, que se encontra complementada com uma lareira original do imóvel, a qual é objeto de uma intervenção de conservação de modo a preservar as suas características originais.

Esta contém acesso a uma área de arrumos situada abaixo do vão das escadas, sendo estabelecida a ligação através da sala com o piso superior através de escadas, cujo pavimento é em soalho de madeira maciça de carvalho, com a varanda do patim de escadas em vidro e corrimão de auxílio em madeira.

A iluminação da área da sala e do vão de escadas é proporcionada pela aplicação de duas janelas *Velux*, de 0,55mx0,70m, ao nível da cobertura, que têm a função de proporcionar uma iluminação e ventilação natural à área social da habitação, localizando-se uma caixa de escadas aberta até à estrutura da cobertura, de forma a direcionar a luz.

É constituída ainda a ligação à área de circulação/trabalho, de 5,76m<sup>2</sup>, na qual se prevê a implementação de um armário encastrado com a possibilidade de se apresentar como uma área de arrumos ou uma área de trabalho encastrada, apelando assim ao conceito de reversibilidade e de otimização do espaço. O pavimento desta área é substituído por soalho de madeira maciça em carvalho.

Como apoio à área social e funcional da habitação, situa-se assim uma instalação sanitária social, de 1,89m<sup>2</sup>, que contém apenas uma sanita e um lavatório com o pavimento em mosaico de grés na cor cinza, de 33cmX33cm.

Em transição da área social desenvolve-se a ligação à área funcional da cozinha, de 16,77m<sup>2</sup>, que estabelece ainda uma conexão com o logradouro comum a residentes. Encontra-se esta equipada com fogão, máquina de lavar loiça, frigorífico, esquentador ou termoacumulador e lavatório, com o mobiliário encastrado em forma de U, reservado assim uma área para as refeições.

A iluminação da área é estabelecida segundo uma janela de 1,20mx0,90m, situada a Sul, e uma janela de sacada disposta a Norte, com a dimensão de 1,20mx1,90m.

Relativamente ao nível do piso 1, são estabelecidas as áreas privativas do imóvel, preservando em maioria as características morfológicas da pré-existência. Ao cimo das escadas localiza-se a área de circulação, de 3,14m<sup>2</sup>, que estabelece a distribuição para dois quartos e uma instalação sanitária partilhada.

A instalação sanitária contém 3,50m<sup>2</sup>, e encontra-se equipada com uma cabine de duche, de 0,75mx0,75m, uma sanita, um bidé e um lavatório encastrado em um balcão, de 0.90mx0,40m. O pavimento da instalação sanitária é em mosaico grés de cinza texturado, de 40cmx40cm.

Desenvolvem-se ainda dois quartos, sendo um deles o quarto de casal, de 16,68m<sup>2</sup>, com roupeiro encastrado, cujo pavimento é em soalho de madeira maciça de carvalho, sendo a iluminação proveniente de um vão proposto a Sul, de 1,20mx0,90m, e a conservação de uma fenestração pré-existente a Norte, preservando a autenticidade de elementos arquitetónicos do imóvel.

O outro quarto tem a possibilidade de ser duplo, de casal ou singular, apresentando uma área de 14,33m<sup>2</sup>, com roupeiro encastrado de duas portas. O pavimento é em soalho de madeira maciça de carvalho, sendo a iluminação proveniente de um vão pré-existente a Este, que se encontra posicionado na fachada principal do imóvel, com vista sobre o Largo d'El Rei D. Afonso Henriques, sendo esse vão alvo de uma substituição de caixilharia, adaptando-se às características morfológicas da configuração pré-existente.

Deste modo a proposta da tipologia T2, direciona-se a um público mais abrangente, com um nível do cumprimento dos critérios de autenticidade e de intervenções mínimas, obedecendo a uma maior preservação da identidade do edifício, conferindo-lhe a intervenção de condições de salubridade de qualidade e um conjunto de espaços que visam satisfazer as necessidades das novas tendências sociais.



## Capítulo 6

# Conclusão

A contextualização e a relação das temáticas do re-habitar e dos Centros Históricos, surge pela necessidade de alterar o modo de habitar os centros, acontecimento generalizado nas zonas históricas, devido às tendências de despovoamento destes tecidos pela falta de condições de habitabilidade dos edifícios e descaracterização do lugar.

O termo *Re-habitar* surge associado à metodologia de intervenção no âmbito da arquitetura e do urbanismo, tomando uma atitude atual sobre o modo de como se gere e intervencionam os aglomerados urbanos. No âmbito do presente trabalho surge o Centro Histórico como objeto de estudo, enquadrando-o as dinâmicas de melhoramento e valorização das pré-existências definidas pelo conceito do re-habitar.

Para dar resposta a esta problemática, assume-se o re-habitar como método de intervenção sobre o Centro Histórico, de forma a constituir-lhe um novo carácter segundo o reaproveitamento e a reutilização de lugares desocupados e descaracterizados, atribuindo-lhe um novo sentido segundo um modelo funcional e sustentável, adaptado à atual dimensão social, política e económica.

De forma a refletir e a analisar sobre o re-habitar em Centros Históricos, constitui-se o de Palmela como caso de estudo, apresentando-se como um aglomerado com potencial de desenvolvimento, investimento e de fixação populacional, devendo-se à sua integração nas dinâmicas territoriais dos Espaços Motores, designados pelas linhas de atuação do PROT-AML.

Este é um trabalho que se vincula ao re-habitar, do caso de estudo, segundo a atuação de um plano estratégico, cujo programa relaciona as políticas urbanas com as dinâmicas do re-habitar, da revitalização e reabilitação urbana, estabelecendo-se como objetivo a coesão territorial e social. Na base da concretização do plano revela-se fundamental a compreensão das lógicas de despovoamento e dos fatores de potencial desenvolvimento socioeconómico do centro.

A leitura do contexto dos Centros Históricos, que se estende ao caso de estudo, evidencia como fatores de desinteresse pela zona histórica a falta de condições mínimas de conforto e salubridade do edificado, e a difícil relação do automóvel com o tecido urbano, a mobilização das atividades económicas para a periferia e a atratividade pela construção nova em detrimento das áreas diminutas da morfologia do centro.

Neste sentido potencializa-se como elementos de viabilização do retorno populacional e re-habitar da zona histórica, a cultura e a identidade do lugar, destacando-se a preservação das relações sociais com o espaço e a negação de atos de descaracterização da modernidade que transfigure a identidade do lugar.

Deste modo, o Plano Estratégico para Re-habitar o Centro Histórico de Palmela enquadra a sua atuação segundo ações de requalificação e revitalização em diálogo com políticas urbanas, que visam a salvaguarda do sentido e da identidade do lugar, de forma a preservar as relações de apropriação do espaço doméstico e públicos, por parte do indivíduo.

A abordagem do plano desenvolvido consistiu nos princípios fundamentais de atração de nova população e fixação de residentes, a consolidação do conjunto urbano e a valorização de oportunidades decorrentes da atual situação socioeconómica. A metodologia desenvolveu-se em três etapas de trabalho, sobre as quais se descrevem os procedimentos de reconhecimento territorial, do estabelecimento de objetivos estratégicos e da sua viabilização, nomeando-se através das etapas de *Diagnóstico*, *Estratégia* e *Viabilização*.

A fase de *Diagnóstico* consistiu no estabelecimento de um conjunto de necessidades decorrentes dos indicadores apresentados pelos dados estatísticos, referentes ao Centro Histórico de Palmela. Após a análise dos referidos indicadores sociais, económicos e urbanos, tornou-se possível depreender um cenário da realidade do centro, constituído pelas suas fraquezas e potencialidades de desenvolvimento.

Como sustentação das necessidades diagnosticadas na primeira fase do trabalho, procedeu-se à fase da *Estratégia*, na qual se estabeleceram um conjunto de objetivos estratégicos, complementados com os instrumentos e medidas de operacionalização do plano, visando a colmatação das necessidades apresentadas pelo aglomerado urbano. Esta etapa propôs a coesão territorial e social do centro, através da reintegração da população idosa e da atratividade de novos públicos, com o intuito de rejuvenescer a malha e regenerar a atividade económica. Executando este objetivos segundo um conjunto de medidas que tiveram como base a melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional, a adequação do comércio e serviços às novas tendências sociais, e a melhoria das infraestruturas, equipamentos e espaços públicos, resultando numa atratividade de fixação residencial e um maior fluxo turístico ao local.

Assumiu-se a fase da *Viabilização* como a etapa conclusiva do plano, na qual são apresentadas as propostas de viabilização à metodologia do re-habitar. O estudo incide sobre uma escala urbana, nomeadamente sobre a ARU, previamente delimitada, sendo implementado a este nível um *Masterplan* constituído por ações de planeamento estratégico

para a *Qualificação do Centro Histórico e Valorização de Oportunidades*. A conceção do referido *Masterplan* fundamentou-se nas medidas delineadas na *Matriz Estratégica* de forma a proceder a uma continuidade e sustentação do plano. Paralelamente foram estabelecidos os modelos de operacionalização e mecanismos de proteção sobre os quais se concretizou um planeamento coerente que contribuisse para o crescimento da população residente e que promovesse o empreendimento local. A viabilização das medidas e objetivos estratégicos traduziram-se sobre a forma do *Masterplan* que protagonizou uma leitura mais simples com a identificação de um conjunto de ações essenciais para a concretização do *Plano para Re-habitar o Centro Histórico de Palmela*.

Após a abordagem à escala do território do Centro Histórico, com a viabilização de um conjunto de ações estratégicas sobre a ARU, procedeu-se ao avanço para uma escala mais aproximada do tecido, inscrevendo uma Área de Intervenção, sobre a qual recaiu a concretização das medidas estratégicas da *Requalificação Urbana*, das *Condições de Habitabilidade* e *Promoção do Arrendamento Jovem e a Reintegração Social de Idosos*.

Esta aproximação de escala representou a evolução do planeamento estratégico para o nível de projeto urbano e arquitetónico, sobre o qual incidiu o estudo de caso, subdividindo-se a referida área numa execução em três escalas distintas: o espaço público; a unidade de vizinhança e a habitação.

A Área de Intervenção localizou-se no antigo Bairro do Arrabalde, sobre o espaço público descaracterizado que possuía na sua envolvente um quarteirão habitacional de traçado medieval, incluindo este no seu núcleo, edifícios de características arquitetónicas típicas da região, apresentando inúmeros edifícios em mau estado de conservação.

Delimitou-se a referida área sobre o Largo d'El Rei D. Afonso Henriques, estendendo-se ao quarteirão habitacional adjacente, numerado como quarteirão n.º28 na base cartográfica do GRCHP, sobre o qual se definiu o edifício habitacional, com o número de polícia 16, como o objeto de estudo ao nível da proposta de reabilitação da habitação.

Sobre este conjunto aplicaram-se medidas estratégicas que resultaram numa revitalização, requalificação e reabilitação do lugar, preservando-se o seu carácter histórico e de reminiscência. Ao nível do projeto arquitetónico, desenvolveu-se no estudo de caso as três componentes da intervenção, de modo a exemplificar a metodologia de atuação do re-habitar.

O Largo d'El Rei D. Afonso Henriques, antigo Largo do Arrabalde, tornou-se o lugar na caracterização projetual da dinâmica do programa proposto. Neste foram constituídos os princípios fundamentais a refuncionalização do espaço atribuindo-lhe um carácter de permanência, estruturando-se a intervenção na reorganização da circulação rodoviária e

pedonal e na requalificação das infraestruturas públicas, complementadas com uma estrutura de apoio ao espaço de permanência /lazer.

As medidas pretendem transformar um lugar descaracterizado e desabitado num espaço apelativo e habitado para promover a livre circulação do peão em relação ao automóvel, destacando-se como um local de socialização, facto que remete para um usufruto mais ativo que possui repercussões positivas nas habitações adjacentes.

Relativamente à componente projetual incidente sobre o quarteirão habitacional, de morfologia irregular e edifícios de dimensões diminutas, a metodologia adotada visou uma atuação sobre o conjunto urbano de modo a incentivar a sua reabilitação e melhoria das condições de salubridade, complementando com intervenções controladas de modo a prevenir a descaracterização do património arquitetónico.

Procedeu-se assim a uma intervenção de melhoria das condições de salubridade da massa edificada segundo uma libertação dos logradouros e da reabilitação das suas fachadas através de ações pontuais. A proposta relativa ao quarteirão conferiu deste modo uma melhoria significativa das construções, complementada por um logradouro comum a residentes, livre de construções anexas ou obstáculos à circulação e comunicação, transfigurando um local descaracterizado e diminuto, num conjunto habitacional salubre e qualificado, que rematou com um espaço ao ar livre que fomentasse as relações de unidade de vizinhança e do correto funcionamento das habitações.

À escala da habitação, foram desenvolvidos estudos sobre o modo de re-habitar um edifício pré-existente, sendo um elemento constituinte do quarteirão habitacional apresentado. Estabeleceu-se como objeto de estudo uma habitação de origem quinhentista, sendo portadora de importantes características arquitetónicas que a definem como uma das tipologias regionais mais antigas do tecido histórico, classificado como modelo de *Arquitetura Civil Residencial Corrente*.

A seleção desta tipologia habitacional justificou-se pela ambição de constituir uma metodologia de re-habitar a habitação típica regional, apresentando dessa forma duas versões distintas do edifício de modo a diversificar este espaço, direcionando-a a dois grupos de núcleos familiares distintos, considerando as tendências atuais que se direcionam a espaços habitacionais mais simplistas, funcionais, de pequena dimensão, e de acesso a áreas exteriores de lazer.

Assim, apresentou-se um modelo para a tipologia T1, para núcleos familiares reduzidos, apelidados como emergentes, e um modelo para a tipologia T2 que propõem abranger um grupo populacional mais vasto. Ambas as propostas arquitetónicas foram

reguladas pelo princípio de intervenções mínimas e da autenticidade, reforçando o ideal da preservação da memória do lugar e em simultâneo conceder-lhe características adequadas às novas exigências sociais.

O trabalho desenvolvido pretendeu afirma-se como uma contribuição no âmbito dos Centros Históricos e do Re-habitar, procurando definir uma metodologia de planeamento e intervenção sobre as zonas históricas, visando a reconstituição de aspetos da dimensão arquitetónica e urbana com repercussões ao nível social e económico destes aglomerados.

Defendeu-se um modelo para re-habitar os centros, conferindo-lhes um novo enquadramento na dimensão territorial, contrariando as tendências atuais de despovoamento e degradação dos aglomerados históricos, reforçando o ideal da salvaguarda e valorização patrimonial para a preservação do carácter identitário do lugar.

A continuação do trabalho apresentado, passará pelo aprofundamento das relações do indivíduo com o lugar, no enquadramento dos Centros Históricos, incidindo estas dinâmicas do re-habitar sobre a apropriação do espaço habitacional e público.

Em complemento das metodologias de intervenção sobre os tecidos históricos, surge ainda como aspiração futura o estudo de novas tecnologias no âmbito da reabilitação, nomeadamente das tecnologias de levantamento arquitetónico como o *3D Laser Scanning*. Apresentando desta forma conteúdos possíveis para os desenvolvimentos futuros no âmbito do re-habitar e da reabilitação, aprofundando desta forma os resultados obtidos no presente trabalho, segundo o conhecimento de técnicas inovadoras na reabilitação.

## Referências Bibliográficas

### Livros

- AGUIAR, J. (2002) *Cor e cidade histórica – Estudos cromáticos e conservação do património*. FAUP Publicações, 1ª edição, Porto.
- AGUIAR, J. et al (1998) *Guião de Apoio à Reabilitação de Edifícios Habitacionais*. LNEC, Lisboa.
- ALMEIDA, A. & BELO, D. (2007) *Portugal Património, guia-inventário*. Volume VI, Edições Círculo de Leitores, Outubro.
- ALVES, F. (2003) *Avaliação da Qualidade do Espaço Público Urbano, proposta metodológica*. Edição Fundação Calouste Gulbenkian, Janeiro.
- ARISTÓTELES, (1966) *Physics*, Indiana University Press, Bloomington, 1969, Tradução Castelhana: Obras, Aguilar, Madrid.
- AUGÉ, M. (2005) *Não-Lugares*. Edições 90º, Lisboa.
- AUGÉ, M. (1994) *Pour une anthropologie des mondes contemporaines*. Champs Flammarion, Paris.
- BARROCA, M & FERNANDES, I. (2005) *Muçulmanos e Cristãos entre o Tejo e o Douro (Sécs. VIII a XIII)*. Edição Câmara Municipal de Palmela / Faculdade de Letras da Universidade do Porto, Palmela, Março.
- CARVALHO, J. (2002) *Metodologia do Trabalho Científico – “Saber-Fazer” da investigação para dissertações e teses*. Escolar Editora, Lisboa.
- CHOAY, F. (2010) *Alegoria do Património*. Edições 70, Coleção Arte & Comunicação, Lisboa.
- CMP (2010) *Plano Local de Promoção da Acessibilidade do Município de Palmela*. Edição Câmara Municipal de Palmela.
- ESPERANÇA, E. (1997) *Património e Comunicação – políticas e práticas culturais*. Coleção Vega Universidade, Edição Assírio Bacelar, Cruz Quebrada.
- FORTUNA, A. (1997) *Memórias da Agricultura e Ruralidade do Concelho de Palmela*. Edição Câmara Municipal de Palmela, Departamento Sociocultural / Divisão de Património Cultural, Novembro, Palmela.
- GONÇALVES, A. (1997) *Questões de Antropologia Social e Cultural*. Edições Afrontamento, 2ª edição, Porto, Julho.

HABITAR, grupo de investigação, Departamento de Projectos Arquitectónicos, Universidade Politécnica da Catalunha, (2012) *Rehabitar – em nueve episodios*. Edição Lampreave, Barcelona.

HALL, E. (1986) *A Dimensão Oculta*. Relógio D' Água Editores, Lisboa

HEGEL, G. (1954) *Architecture*. Aubier, Paris.

HEGEL, G. (1970) *Théorie de la Mesure*. Edições Universitárias de França, Paris.

LYNCH, K. (2011) *A imagem da cidade*. Edições 70, Janeiro.

MUNTAÑOLA, J. (1996) *La Arquitectura como Lugar*. Edições Universidade Politécnica da Catalunha, Junho, Barcelona.

NORBERG-SCHULZ, C. (1976) *Genius Loci, Towards a Phenomenology of Architecture*. Razzoli Editors, Oslo.

OA'AG'GTL (2002) *Alexandra Gesta + GTL Guimarães*. Cadernos Berlim, Lisboa.

OMS (2007) *Guia Global das Cidades Amigas das Pessoas Idosas*. Edição Fundação Calouste Gulbenkian.

PEREIRA, M. (2003) *Dinâmica Urbanística do Município de Palmela Estudos de Apoio à Revisão do Plano Diretor Municipal*. Edição Câmara Municipal de Palmela, D. P., Observatório Económico e Social, Palmela, Junho.

PEREIRA, S. (2012) *Casa e Mudança Social, uma leitura das transformações da sociedade portuguesa a partir da casa*. Edição Caleidoscópio, Outubro, Casal de Cambra.

PERNAI, P. et al (2004) *Urban Forms, the death and life of the urban block*. Architectural Press, Oxford.

PORTAS, N. (1983) *Conservar renovando ou Recuperar revitalizando*. Imprensa de Coimbra Limitada, Coimbra.

PORTAS, N. (2008) *A Arquitectura para hoje seguido de evolução da arquitectura moderna em Portugal*. Livros Horizonte, Lisboa.

PORTAS, N. et al (2007) *Políticas Urbanas – Tendências, estratégias e oportunidades*. Fundação Calouste Gulbenkian, 3.ª Edição, Lisboa.

PORTAS, N. et al (2011) *Políticas Urbanas II – Transformações, Regulação e Projectos*. Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa.

- PRINZ, D. (1984) *Urbanismo I – Projecto Urbano*. Editorial Presença, 1ªedição, Lisboa.
- PRINZ, D. (1984) *Urbanismo II – Configuração Urbana*. Editorial Presença, 1ªedição, Lisboa.
- ROCA, M. (2002) *Estudos de Apoio à revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela, Componente Sociodemográfica*. Edição Câmara Municipal de Palmela, Observatório Económico e Social, Palmela, Setembro.
- ROSENDO, M. et al (2010) *Roteiro Exposição - Patrimónios, Centro Histórico da Vila de Palmela*. Edição CMP / Museu Municipal, Palmela.
- RUSKIN, J. (2008) *A Lâmpada da Memória*. Ateliê Editorial, Coleção Artes & Ofícios, São Paulo.
- SCHLEIFER, S. (2006) *Pequenos Lofts*. Edições TASCHEN, Toledo, Espanha.
- SERRÃO, V. & MECO, J. (2007) *Palmela Histórico-Artística. Um inventário do Património concelhio*. Palmela, Lisboa: Câmara Municipal de Palmela, Edições Colibri.
- SILVA, R. (1996) *Setúbal – a cidade, o rio e a serra*. Edição Rui Gomes da Silva, 1.ªedição, Abril, Setúbal.
- TOMÉ, M. (2002) *Património e restauro em Portugal (1920 – 1995)*. Publicações F.A.U.P., Porto.
- VIOLLET-LE-DUC, E. (2000) *Restauração*. Ateliê Editorial, Coleção Artes & Ofícios, São Paulo.

### Dissertações

- EVANGELISTA, S. (2008) *Sustentabilidade em Centros Históricos: a Baixa Pombalina*. Lisboa: Universidade Técnica de Lisboa – Instituto Superior Técnico, Dezembro, Dissertação de Mestrado em Arquitectura.
- LAGO, P. (2007) *A Utilização de Quarteirões-Tipo nas Estratégias de Regeneração Urbana nos Centros Históricos, significado das variáveis morfológicas na viabilidade económico/financeira das intervenções*. Universidade Técnica de Lisboa, Faculdade de Arquitectura, Julho, Dissertação de Mestrado em Arquitectura.
- ROCHA, H. (2011) *Reabilitação no Centro Histórico do Porto – estudo de caso*. Porto: Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto; Fevereiro, Dissertação de Mestrado em Engenharia Civil.
- TAVARES, J. (2008) *Reabilitação Urbana – As Sociedades de Reabilitação Urbana e as Novas Perspectivas na Requalificação de Centros Históricos*. Lisboa, Faculdade de Ciências e



Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa, Dissertação de Mestrado em Ordenamento do Território e Planeamento Ambiental.

TORRES, E. (2007) *Revestimentos do Centro Histórico de Palmela: anomalias, caracterização cromática e sua conservação*. Lisboa, Universidade Técnica de Lisboa – Instituto Superior Técnico, Junho, Dissertação de Mestrado em Arquitectura.

### **Publicações Periódicas**

AGUIAR, J. (1999) “A CIDADE DO FUTURO JÁ EXISTE HOJE - algumas notas sobre reabilitação urbana”. *ATIC Magazine*, nº 24; Lisboa, ATIC; Lisboa, pp. 1-17.

AGUIAR, J. (2000) “A Conservação do Património Urbano e o Lugar das Novas Arquitecturas”. *Atas da Conferência realizada em 18 e 19 de Julho de 1999, no âmbito do 1º Fórum Internacional de Urbanismo, “Estratégias de Reabilitação de Centros Históricos”*, Edição UTAD e URBE, Vila Real, pp. 27-40.

AGUIAR, J. (1998) “Guimarães: Re-habitação e Conservação do Património Urbano”. *Encontro Re-habitar Centros Antigos, Guimarães: encontros Habitação*, Associação dos Arquitectos Portugueses, Lisboa, pp. 1-22.

BAPTISTA, L. (2012) “Guimarães 2012: Arte e Arquitectura”. *Revista Arquitectura e arte, arqa*, n.º104, Novembro/Dezembro, pp. 20-21.

CAETANO, L. (1999) “Reabilitação e Revitalização dos Centros Históricos Urbanos”. O exemplo de Zaragoza. *Cadernos de Geografia* n.º 18, Coimbra: IEG.

CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA (1998) “Reunião de 7 de Outubro de 1998”. *Acta* n.º22/98, Outubro, pp. 3-12.

CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA (2009) “Diagnóstico para Plano de Ação: Caracterização do Espaço Urbano”. *Candidatura do Município de Palmela ao QREN*, Palmela, pp.1 -16.

CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA (2009) “Diagnóstico para Plano de Ação: Estrutura e Dinâmica Demográfica”. *Candidatura do Município de Palmela ao QREN*, Palmela, pp.1 -10.

CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA (2009) “Plano de Ação: as iniciativas e os agentes locais”. *Candidatura do Município de Palmela ao QREN*, Palmela, Fevereiro, pp.

CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA (2011) “Programa de Recuperação e Dinamização do Centro Histórico de Palmela”. *Arrabalde, jornal Centro Histórico de Palmela* n.º1, Palmela, pp.5.

- CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA (2012) “Juventude dinamiza Centro Histórico”. *Arrabalde, jornal Centro Histórico de Palmela n.º4*, Palmela, Junho, pp.1 e 7.
- CORCHETE, F. (2007) “Habitação Unifamiliar na Zona Histórica, Cádiz 2002/2006”. *Arquitectura Ibérica n.º 20: Re-Habitar*, Edições Caleidoscópio, Casal de Cambra, Maio, pp. 110-127.
- DINIS, R. & MARQUES, H. (2011) “Recuperação da Casa Marta Massada”. *Arquitectura Ibérica, n.º36:Reabilitação*, Edições Caleidoscópio, Casal de Cambra, Março, pp. 90-97.
- FREITAS, M. (2012) “Guimarães 2012,revolução urbana”. *Revista Arquitectura & Construção, n.º73*, Junho/Julho, pp. 6-9.
- QUEIRÓS, F. (2007) “Reabilitação de Centros Históricos”. Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra, pp. 3-6.
- QUEIRÓS, J. (2007) “Estratégias e discursos políticos em torno da reabilitação de centros urbanos”, *Sociologia - problemas e práticas*, n.º55, pp. 91 – 111.
- QREN, Comissão Técnica de Coordenação (2011) “Conceitos e notas explicativas”. *Boletim Informativo QREN n.º13: Indicadores Conjunturais de Monitorização*, Novembro, pp. 32-35.
- FERNANDES, J. “Centro histórico e urbanismo: questões, reflexões e inquietações, a propósito do Porto”; *Atas do Seminário Centros Históricos: Passado e Presente*, pp. 12-25.
- FREIRE, E. & NETO, M. (1999) “Habitar”. *Sebentas D’ Arquitectura*, n.º2, Universidade Lusíada, Lisboa, pp. 45-49.
- OLIVEIRA, M. (2012) “Renovação Urbana Praça do Toural, Guimarães”. *Revista Arquitectura e arte, arqa, n.º104*, Novembro/Dezembro, pp. 24-33.
- PORTAS, N. (1968) “Desenho e Apropriação do Espaço da Habitação”. *Revista de Arte e Construção Arquitectura, n.º103*, Maio-Junho, pp. 124-126.
- SÁ, T. (2006) “Lugares e Não-lugares em Marc Augé”. *ARTITEXTOS*, Dezembro, pp. 176-188.
- SANTOS, P. (2007) “Reabilitação de Prédio no Centro Histórico”. *Arquitectura Ibérica n.º 20: Re-Habitar*, Edições Caleidoscópio, Casal de Cambra, Maio, pp. 156-173.

### Webgrafia

AGUIAR, J. “CIDADE ANTIGA, PROBLEMAS NOVOS: como a conservação encara(ou) as intervenções em património urbano!”

[http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/ihru/pt/ihru/docs/Jose\\_Aguiar\\_intervencao\\_oral.pdf](http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/ihru/pt/ihru/docs/Jose_Aguiar_intervencao_oral.pdf); consultado em 23 de Outubro de 2012; 16:27:10.

AGUIAR, J. “A experiência de reabilitação urbana do GTL de Guimarães: estratégia, método e algumas questões disciplinares”

<http://www.cm-guimaraes.pt/files/1/documentos/470419.pdf>; consultado em 23 de Março de 2013, 16:58:10

COELHO, A. “(Re)Habitar a cidade”;

[http://jornadas2012.lnec.pt/site\\_2\\_Cidades\\_e\\_Development/APRESENTACOES\\_POSTERS/T5\\_COELHO\\_a028.pdf](http://jornadas2012.lnec.pt/site_2_Cidades_e_Development/APRESENTACOES_POSTERS/T5_COELHO_a028.pdf); consultado em 19 de Julho de 2013, 23:28:21.

FONTEINHA, P. & LAGES, P. “Rehabitar, la casa y la calle”;

<https://sites.google.com/site/ist56259/portefolio/re-habitar>; consultado em 20 de Julho de 2013; 02:01:00.

GOMES, V. “Revitalizar a forma de pensar um centro histórico”;

<http://www.tintafresca.net/News/newsdetail.aspx?news=ebab5f2b-2a64-4158-8d75-9b3be0f45e04&edition=44>; consultado em 15 de Outubro de 2012, 11:13:08.

MOURÃO, S. “A emergência da dimensão existencial nas cidades – Uma proposta a partir do Centro Histórico de Évora”;

<http://infohabitar.blogspot.pt/2013/07/a-emergencia-da-dimensao-existencial.html>;

consultado em 20 de Julho de 2013; 02:09:00.

“Carta de Atenas (1931)”

<http://www.igespar.pt/pt/patrimonio/legislacaosobrepatririmonio/>; consultado em 9 de Janeiro de 2013, 14:00:43.

“Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas”

<http://www.igespar.pt/pt/patrimonio/legislacaosobrepatririmonio/>; consultado em 9 de Janeiro de 2013, 14:02:07.

“Carta de Veneza”

<http://www.igespar.pt/pt/patrimonio/legislacaosobrepatririmonio/>; consultado em 9 de Janeiro de 2013, 14:02:27.

“Centros Históricos – enquadramento temático e metodológico”

[http://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/3862/8/igotul000916\\_tm\\_3.pdf](http://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/3862/8/igotul000916_tm_3.pdf) ; consultado em 10 de Janeiro de 2013.

“Projetos de Revitalização de Centros Históricos: 3 boas práticas”;

<http://www.ieru.uc.pt>, consultado em 15 de Outubro de 2012, às 11:14:04.

“A invenção do centro histórico na Espanha contemporânea. À procura de seus modelos, argumentos e estilemas”;

<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/05.060/458>; consultado em 15 de Outubro de 2012, às 11:17:48.

“Planos de Salvaguarda e Reabilitação de «Centros Históricos» em Portugal”

[http://www.academia.edu/799997/Planos\\_de\\_Salvaguarda\\_e\\_Reabilitacao\\_de\\_Centros\\_Historicos\\_em\\_Portugal](http://www.academia.edu/799997/Planos_de_Salvaguarda_e_Reabilitacao_de_Centros_Historicos_em_Portugal); consultado em 12 de Novembro de 2012, 08:55:47.

“Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa”

<http://www.ccdr-lvt.pt>; consultado em 22 de Fevereiro de 2013, 14:49:00.

“Projetos de Requalificação do Centro Histórico de Palmela”

<http://centrohistorico.cm-palmela.pt/uploads/Projetos.pdf>, consultado em 10 de Julho de 2013, às 16:29:00.

“Re-habitar Lisboa, Plano Local de Habitação, Relatório da 1ª fase, volume 1”

<http://habitacao.cm-lisboa.pt/documentos/1241813732P7eEM3zw5Vy23DV7.pdf>, consultado em 21 de Março de 2013, às 13:10:54.

“Re-habitar Lisboa, Plano Local de Habitação, Matriz Estratégica Preliminar”

<http://habitacao.cm-lisboa.pt/documentos/1242906803Q9bYD2au2Tb81OO6.pdf>, consultado em 20 de Maio de 2013, às 20:57:15.

“Re-habitar Lisboa, Plano Local de Habitação, Relatório da 3ª fase - Concretizar”

<http://habitacao.cm-lisboa.pt/documentos/1334085131X6jRR2xi3Tg43HG4.pdf>, consultado em 21 de Março de 2013, às 13:10:07.

“Revitalização Urbana e Social da Baixa do Porto, Masterplan, síntese executiva”

[http://www.portovivosru.pt/pdfs/masterplan-sintese\\_executiva.pdf](http://www.portovivosru.pt/pdfs/masterplan-sintese_executiva.pdf), consultado em 20 de Maio de 2013, às 20:57:06.

“Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto”

[http://www.portovivosru.pt/destaque\\_04.php](http://www.portovivosru.pt/destaque_04.php), consultado em 20 de Maio de 2013, às 20:57:06.

“Dados Estatísticos do INE sobre Palmela”

[http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine\\_censos\\_indicador&contexto=ind&indOcorrCod=0005971&selTab=tab10](http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine_censos_indicador&contexto=ind&indOcorrCod=0005971&selTab=tab10), consultado em 8 de Julho de 2013, às 22:41:00.

“REHABITA, Reabilitação Urbana”

<http://directhit.blogs.com/reabilitacaourbana/rehabita.html>, consultado em 22 de Agosto de 2013, 16:20:47.

“SOLARH, Reabilitação Urbana”

<http://directhit.blogs.com/reabilitacaourbana/rehabita.html>, consultado em 22 de Agosto de 2013, 16:21:59.

“AECOPS, Reabilitar o edificado para re-habitar a Baixa”

[http://prewww.aecops.pt/pls/daecops3/pnews.build\\_page?text=16001015](http://prewww.aecops.pt/pls/daecops3/pnews.build_page?text=16001015), consultado a 24 de Junho de 2013, às 12:04:00.

“Portugal é o oitavo pior mercado imobiliário do mundo”

[www.jn.pt/PaginaInicial/Economia/Interior.aspx?content\\_id=1818526](http://www.jn.pt/PaginaInicial/Economia/Interior.aspx?content_id=1818526), consultado em 29 de Abril de 2013, 15:00:32.

“Dez tendências do mercado imobiliário”

[www.dinheirovivo.pt/Mercados/artigo/cieco010200.html](http://www.dinheirovivo.pt/Mercados/artigo/cieco010200.html), consultado em 29 de Abril de 2013, 15:02:38.

“Programas de Financiamento do IHRU”

[http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/programas\\_de\\_financiamento/index\\_programasfinanciamento.html](http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/programas_de_financiamento/index_programasfinanciamento.html), consultado em 22 de Agosto de 2013, 18:40:57.

## **Legislação**

Decreto-lei nº 38 382 de 7 de Agosto de 1951, publicado em Diário da República, 1ª Série, Nº 166, de 7 de Agosto de 1951;

Decreto-lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, publicado em Diário da República, 1ª série-A, Nº 291 de 16 de Dezembro de 1999;

Decreto-lei nº 163/2006 de 8 de Agosto, publicado em Diário da República, 1ª série, Nº 152 de 8 de Agosto de 2006;

Decreto-lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, publicado em Diário da República, 1ª série, Nº 206 de 23 de Outubro de 2009;

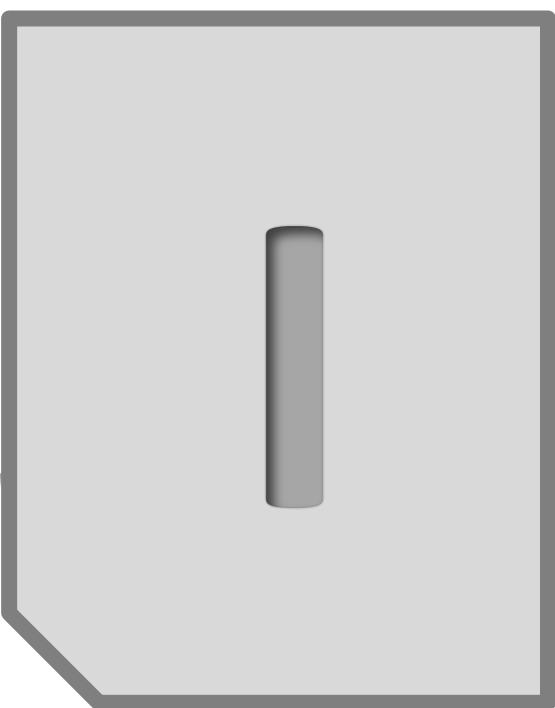
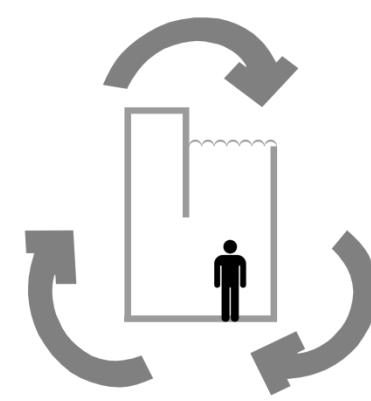
Lei nº 32/2012 de 14 de Agosto, publicado em Diário da República, 1ª série, Nº 157, de 14 de Agosto de 2012;

Portaria nº 215/2011 de 31 de Maio, publicado em Diário da República, 1ª série, Nº 105 de 31 de Maio de 2011.



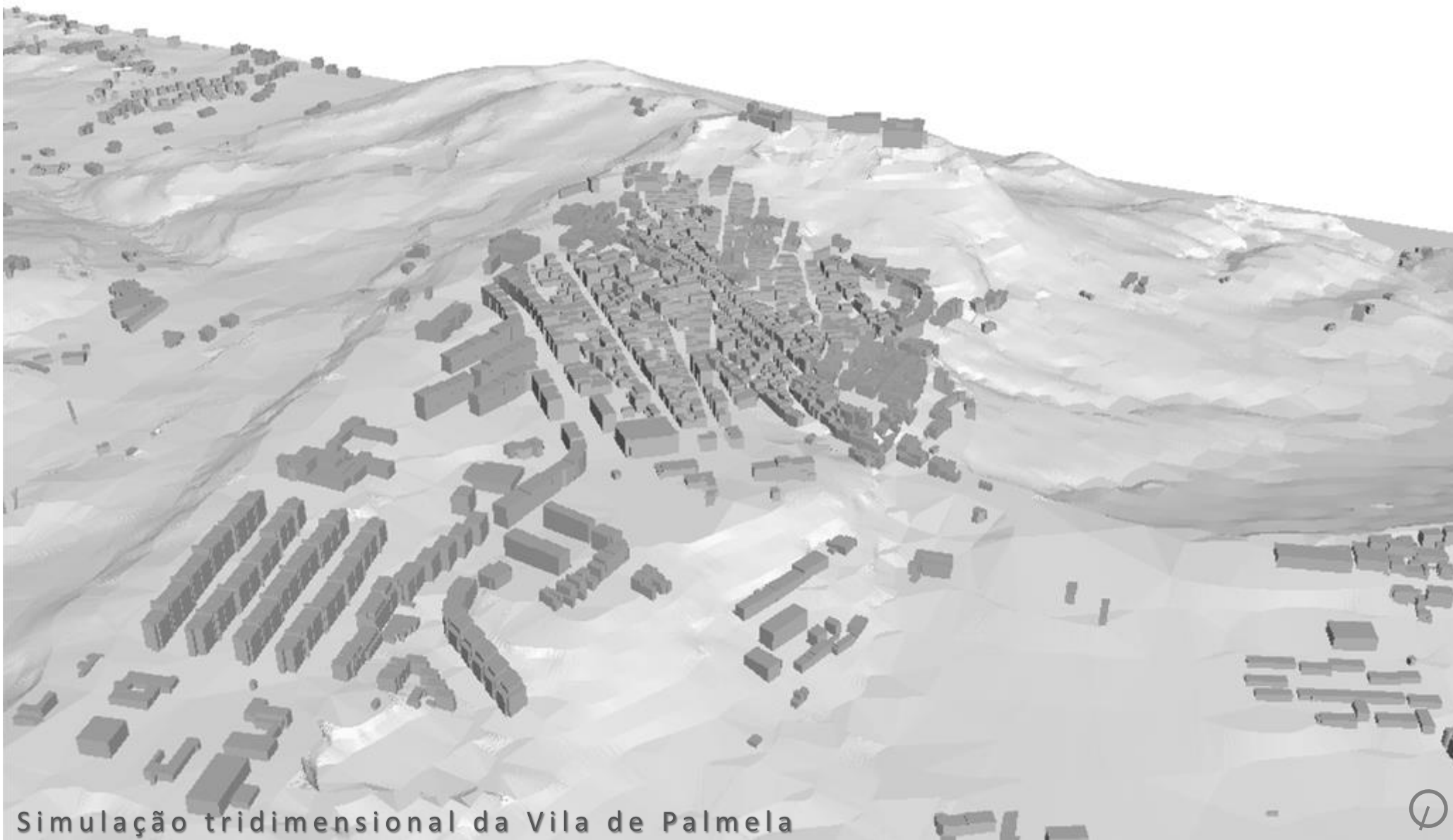
**47.767 palavras**



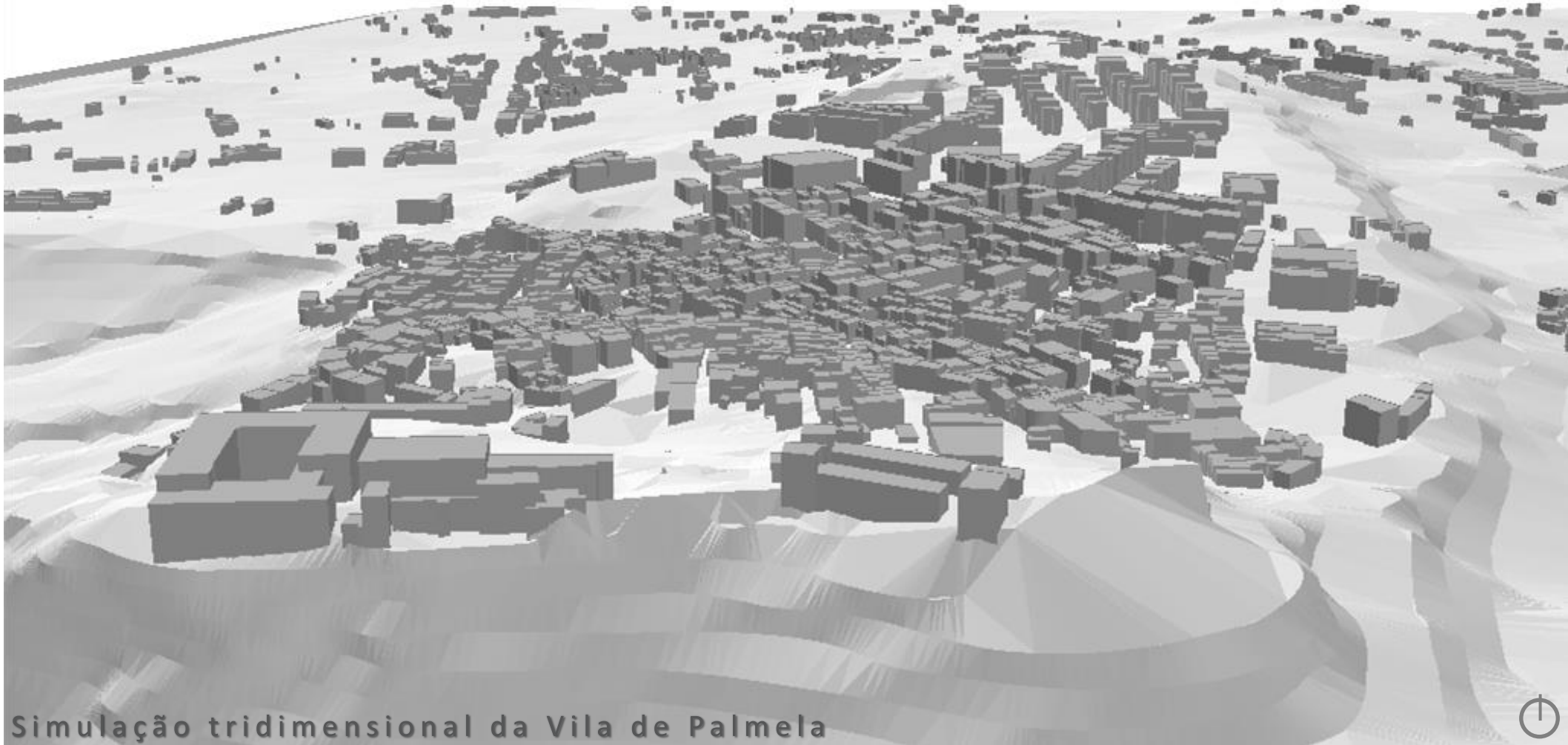


# CENTRO HISTÓRICO DE PALMELA

## Caso de Estudo



Simulação tridimensional da Vila de Palmela

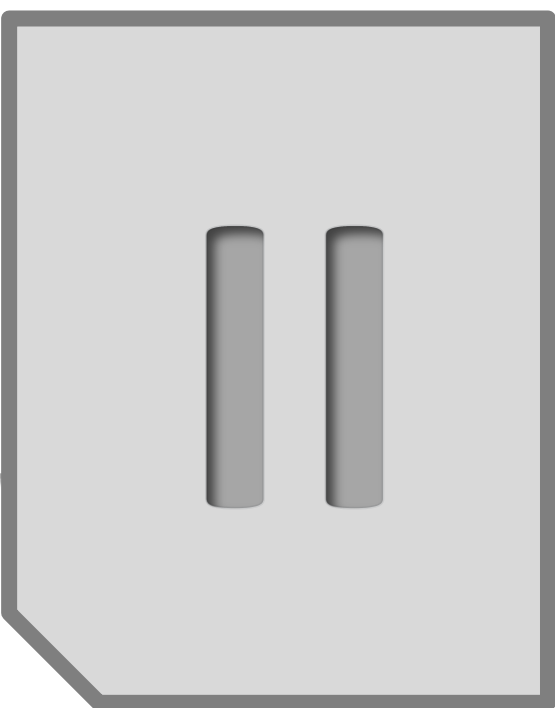
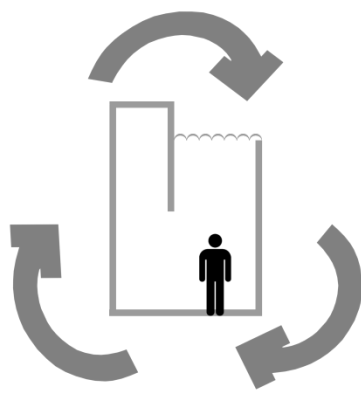


Simulação tridimensional da Vila de Palmela



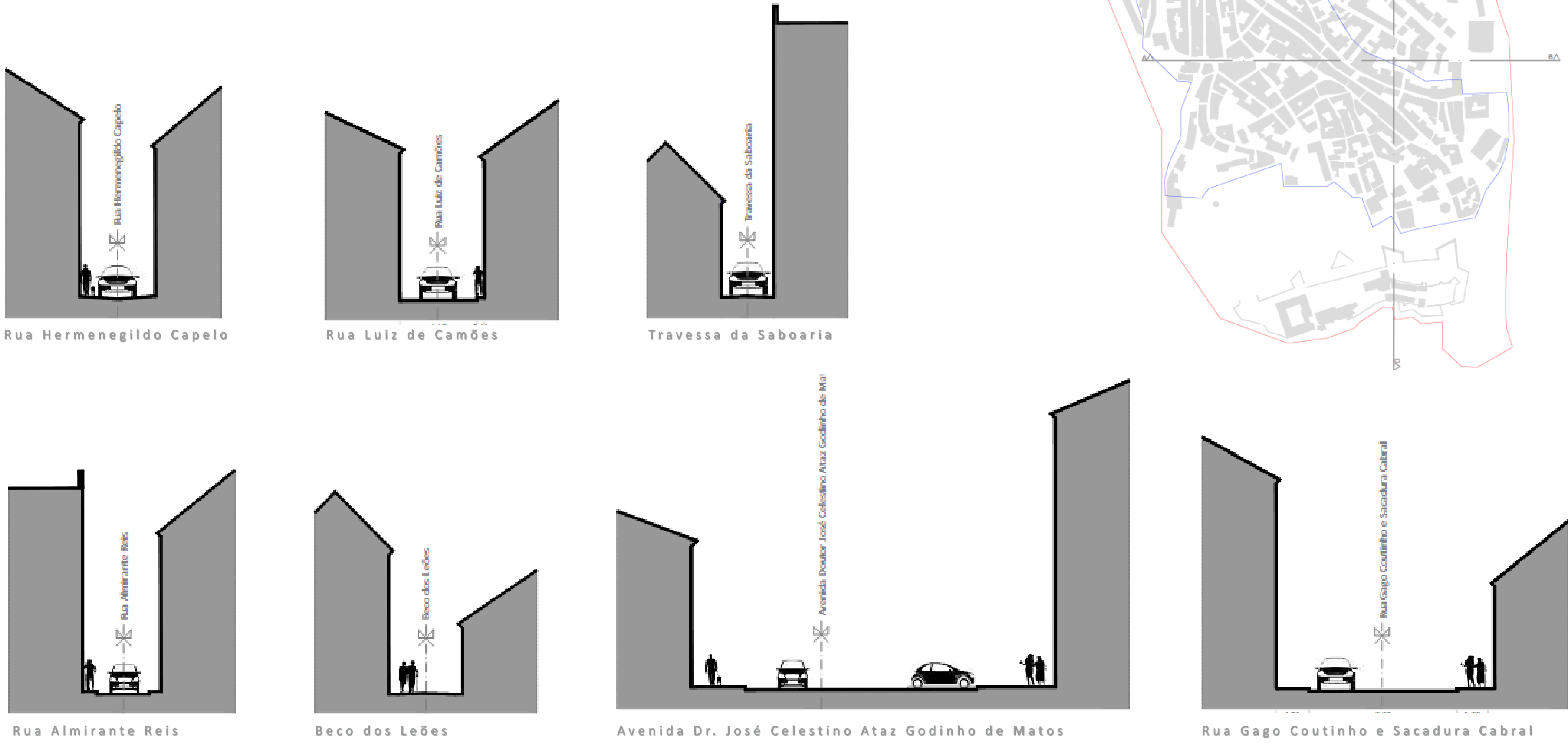
Panorâmica do Centro Histórico de Palmela, através do Castelo



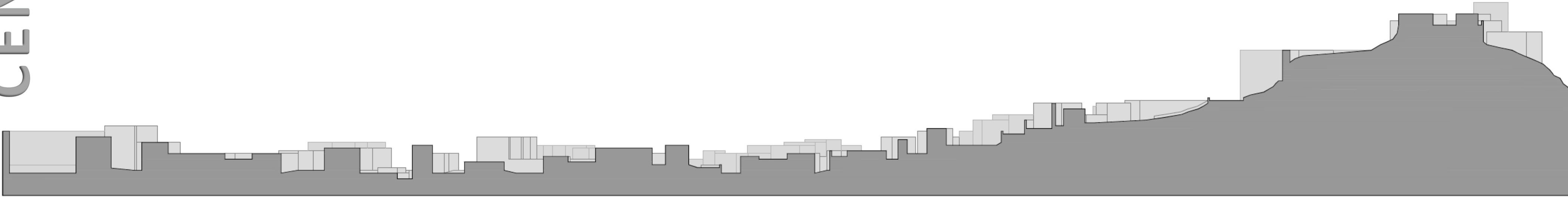


# CENTRO HISTÓRICO DE PALMELA

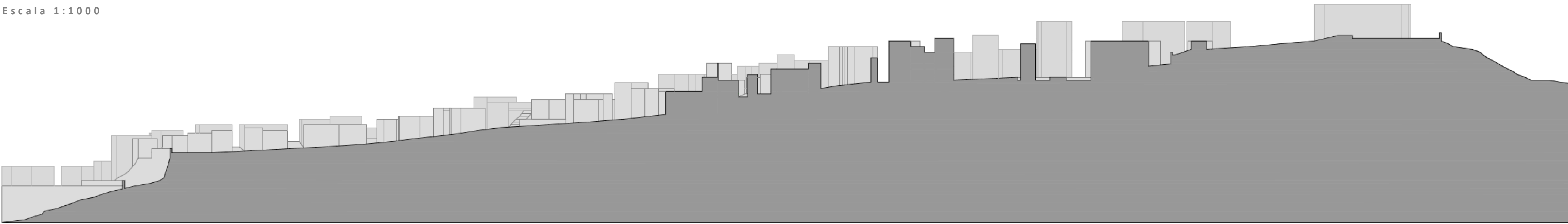
## Caso de Estudo



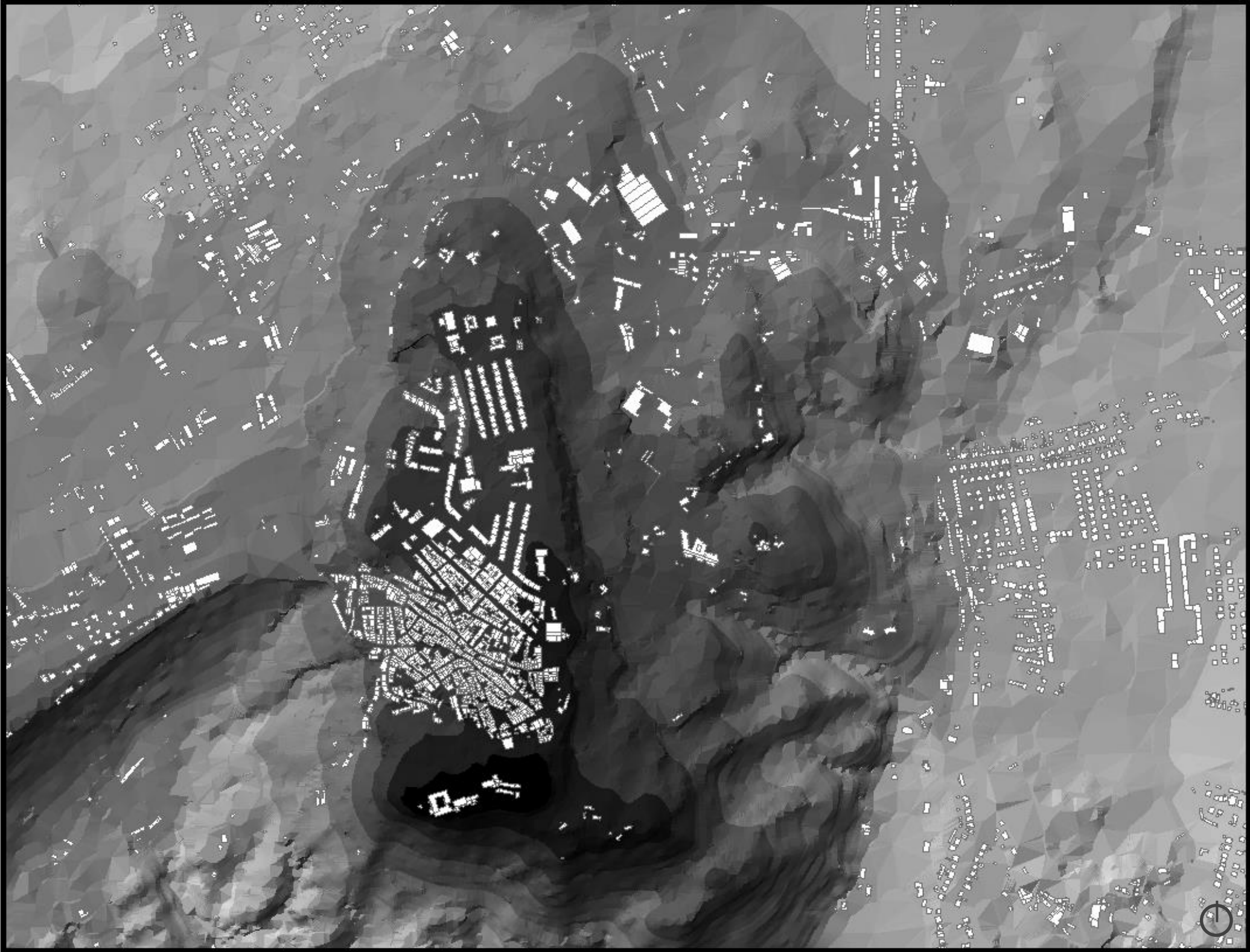
Perfis de Caracterização Dimensional do Espaço Público - Existente  
Escala 1:200



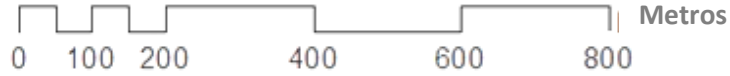
Perfil C/D do Conjunto Urbano Existente  
Escala 1:1000



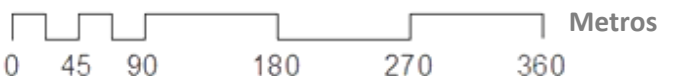
Perfil A/B do Conjunto Urbano Existente  
Escala 1:1000



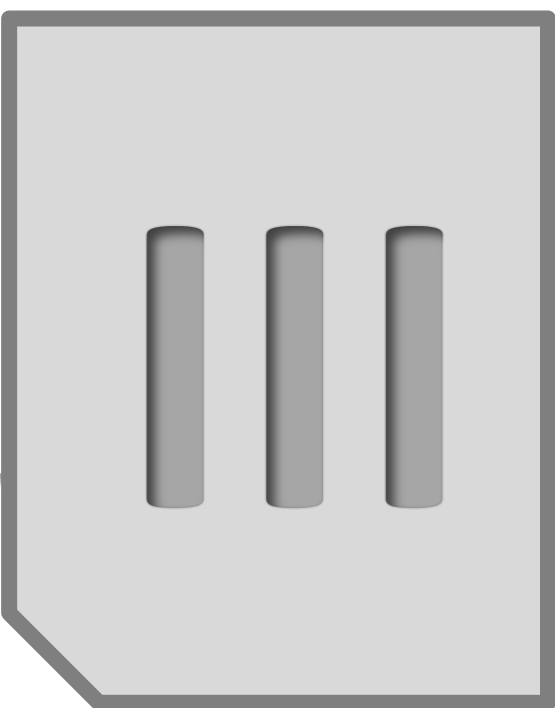
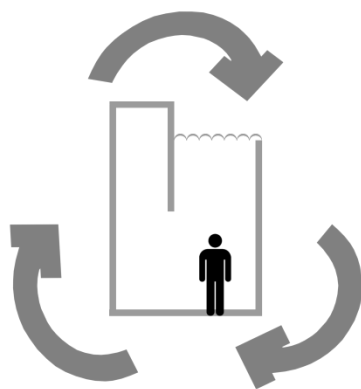
Planta Topográfica da Vila de Palmela



Planta Topográfica do Centro Histórico de Palmela







# PLANO PARA RE-HABITAR O CENTRO HISTÓRICO DE PALMELA

## Masterplan

CLASSIFICAÇÃO	OBJETIVO	MEDIDA
(++)+ Muito Benéfico Fácil execução	Melhorar a Qualidade de Vida e a Coesão Territorial	Requalificação Urbana
(+)- Benéfico Difícil execução	Revitalização e Dinamização Comercial e Empresarial	Revitalização Local
(+)+ Benéfico Fácil execução	Melhorar a Mobilidade, Conforto e Segurança	Requalificação da Mobilidade

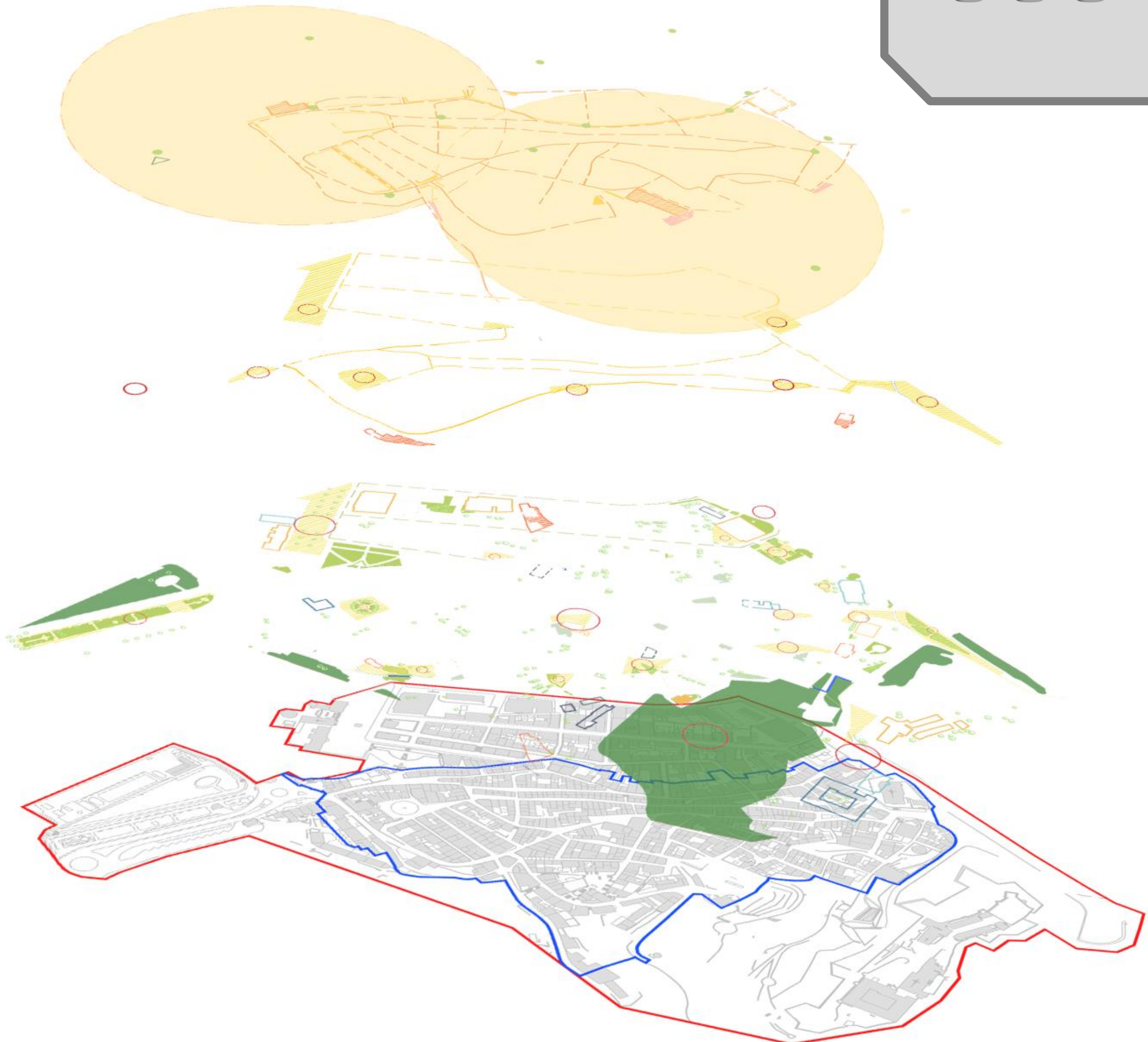


Diagrama do Eixo Estratégico 1 - Masterplan

### Eixo Estratégico 1

#### Qualificar o Centro Histórico

CLASSIFICAÇÃO	OBJETIVO	MEDIDA
(+)- Benéfico Difícil execução	Adequar a Oferta Habitacional ao Mercado Imobiliário	Promover o Arrendamento Jovem & Reintegração Social de Idosos
(+)- Benéfico Difícil execução	Melhorar a Qualidade do Parque Habitacional	Condições de Habitabilidade

#### Núcleos familiares | Núcleos habitacionais

	T0 Single	T1 Single / LAT	T1 / T2 Monoparental	T1 / T2 DINK	T2 DINK + Sênior	T2 / T3 Monoparental + Sênior	T2 2x Single (homesharing)	T2 / T3 Biparental	T4 / T5 Multiparental
Estar Comer Entretenimento									
Cozinha Sanitário Arrumo									
Dormir Relaxar									
On-Line Trabalhar									

Diagrama do Eixo Estratégico 2 – Núcleos Habitacionais - Masterplan

### Eixo Estratégico 2

#### Atrair nova população e fixar a residente

CLASSIFICAÇÃO	OBJETIVO	MEDIDA
(+)- Benéfico Difícil execução	Prioridade à Revitalização e Reabilitação Urbana	Incentivar a Reabilitação e Revitalização
(+)- Benéfico Difícil execução	Promover a Administração Aberta	Agilizar Processos e Procedimentos
(-)+ Pouco Benéfico Fácil execução	Valorizar Recursos Paisagísticos e Patrimoniais	Promover a Atividade Turística

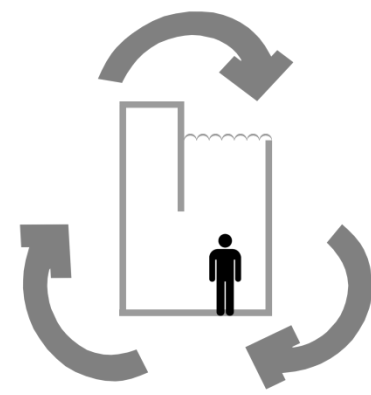


Diagrama do Eixo Estratégico 3 - Masterplan

### Eixo Estratégico 3

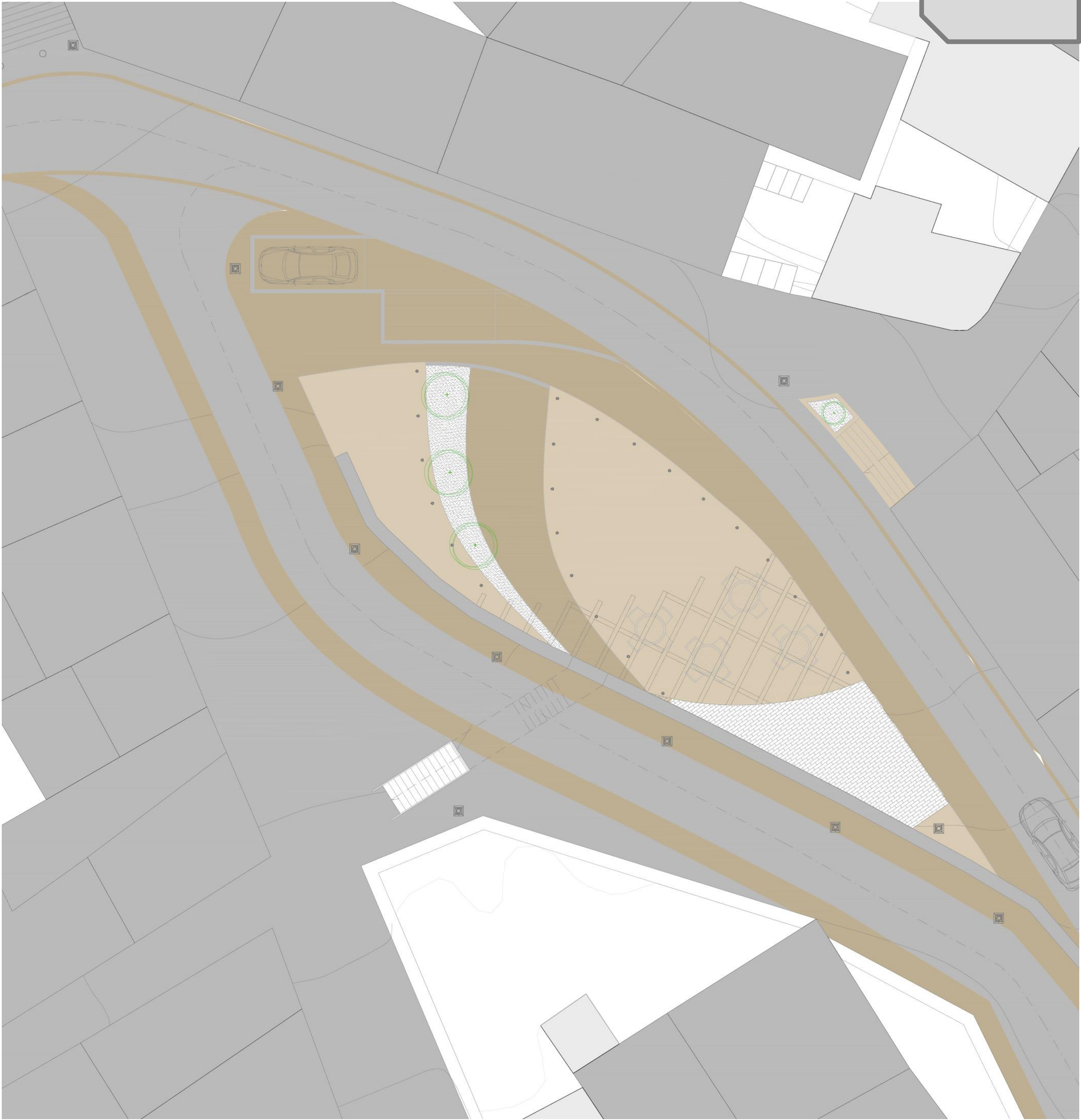
#### Valorização de Oportunidades





# PLANO PARA RE-HABITAR O CENTRO HISTÓRICO DE PALMELA

## Estudo de Caso – Largo d’El Rei D. Afonso Henriques

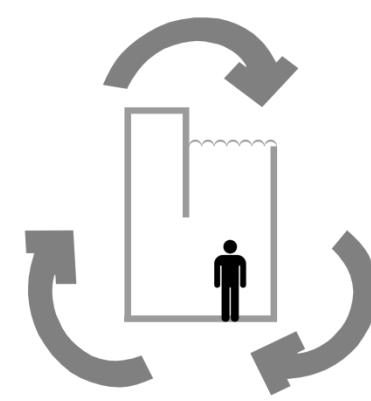


Planta de Implantação do Largo - Proposta  
Escala 1:100



Perfil do Muro do Arrabalde – Proposta  
Escala 1:100



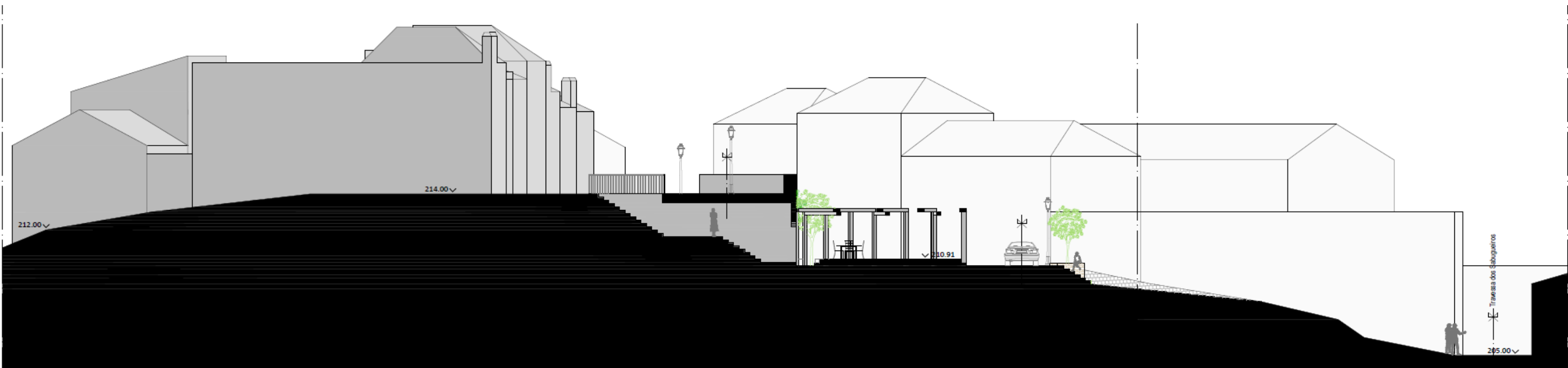


# PLANO PARA RE-HABITAR O CENTRO HISTÓRICO DE PALMELA

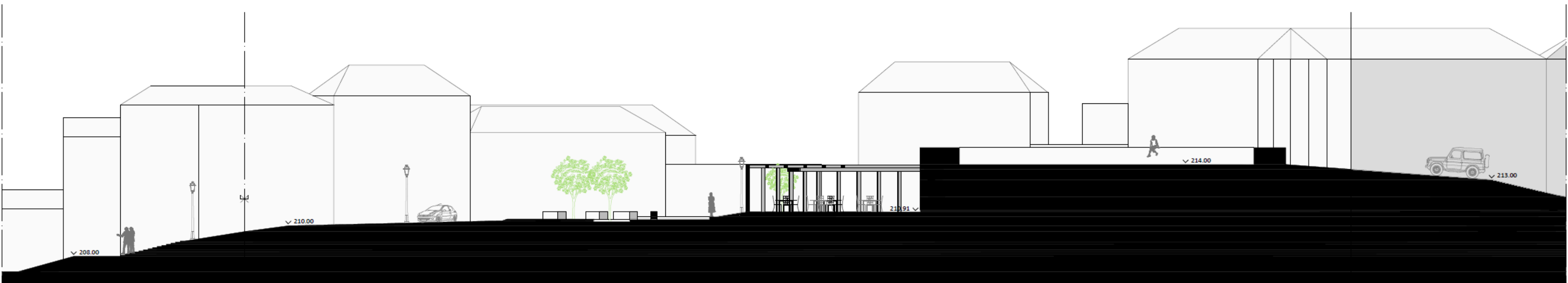
## Estudo de Caso – Largo d’El Rei D. Afonso Henriques



Planta de Tráfego do Largo - Proposta  
Escala 1:200

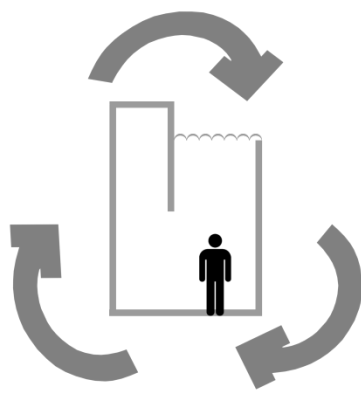


Perfil Transversal do Largo - Proposta  
Escala 1:200



Perfil Longitudinal do Largo - Proposta  
Escala 1:200

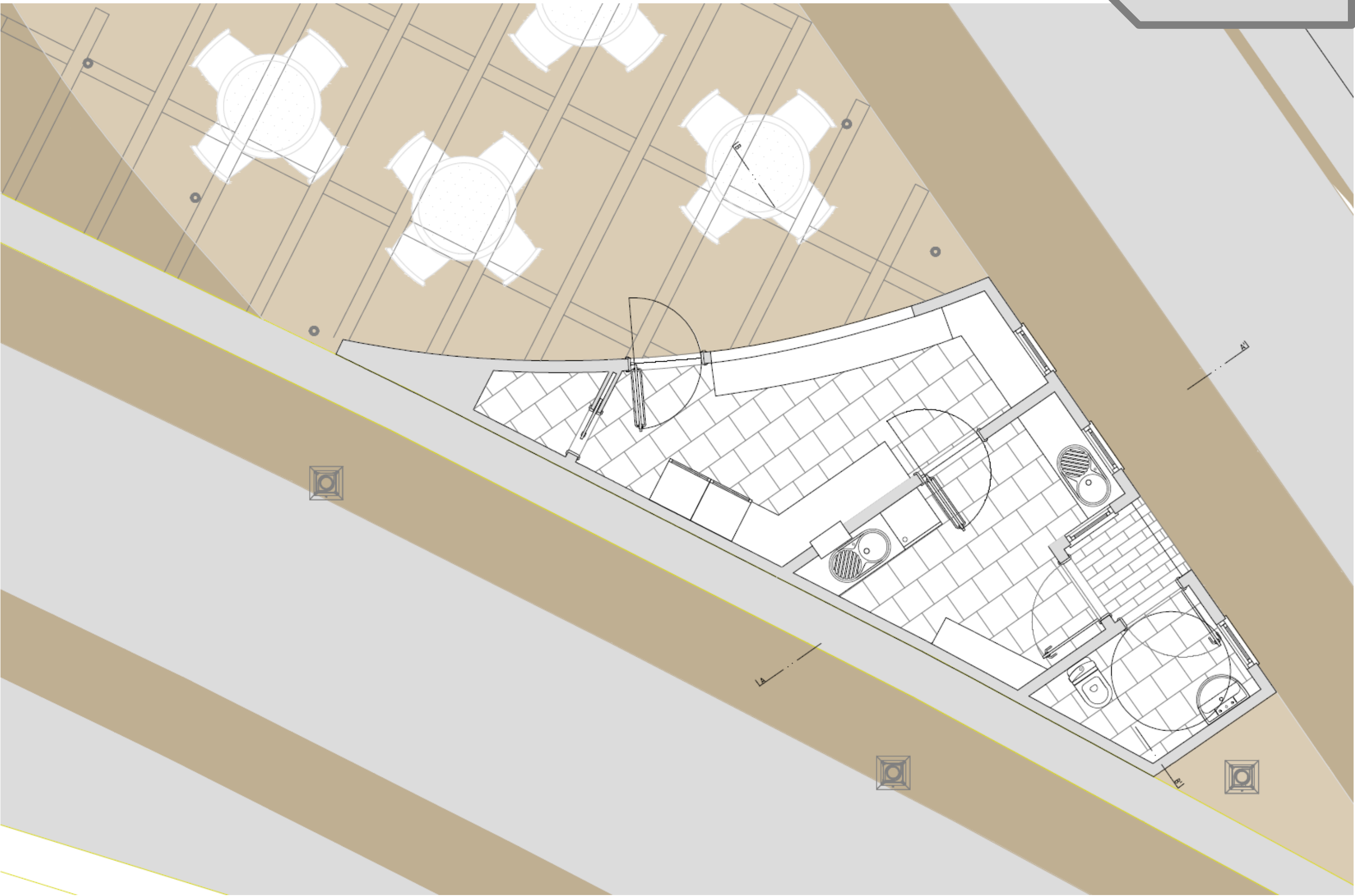




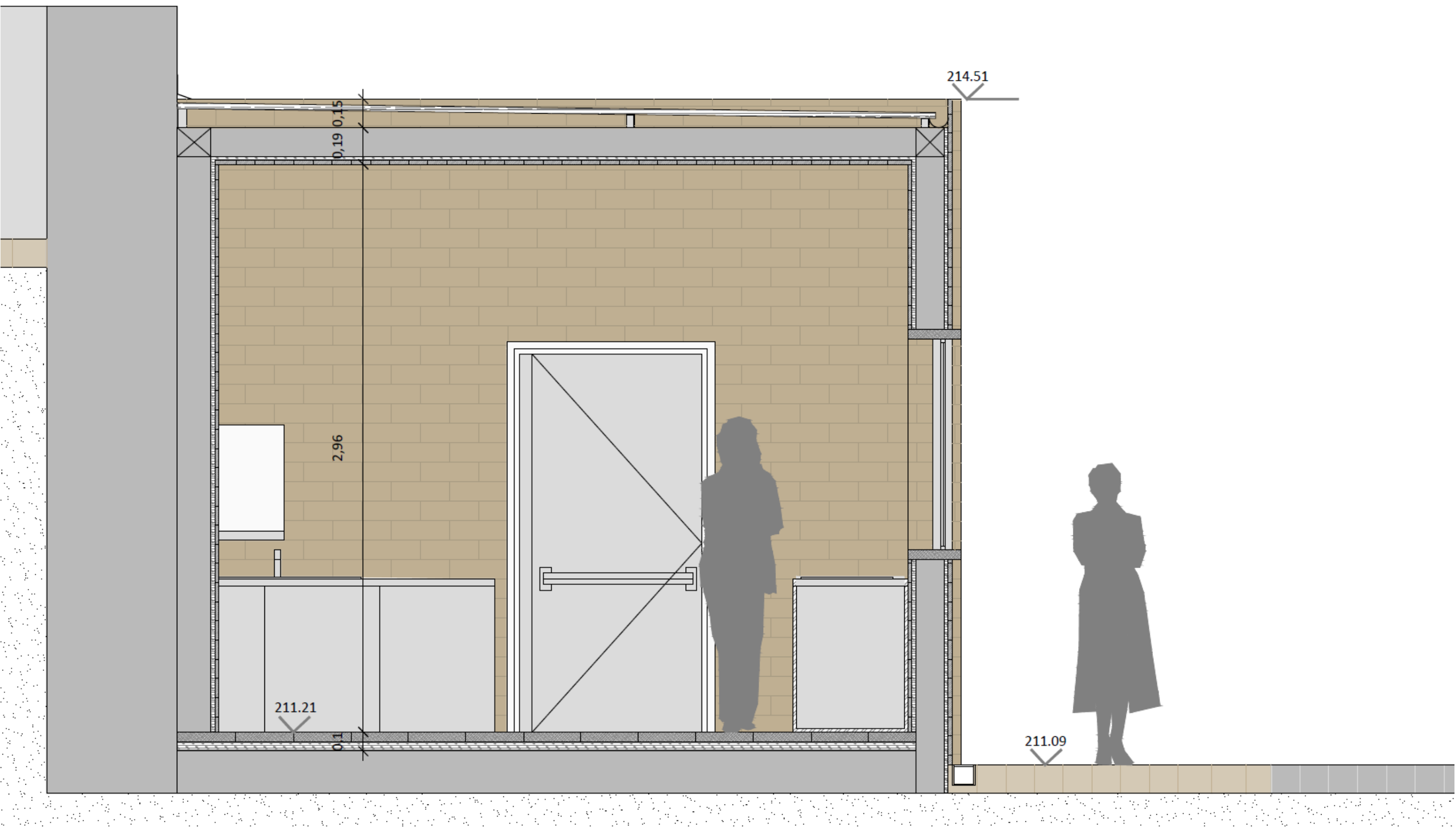
# PLANO PARA RE-HABITAR O CENTRO HISTÓRICO DE PALMELA

## Estudo de Caso – Largo d’El Rei D. Afonso Henriques

Planta do Quiosque - Proposta  
Escala 1:50



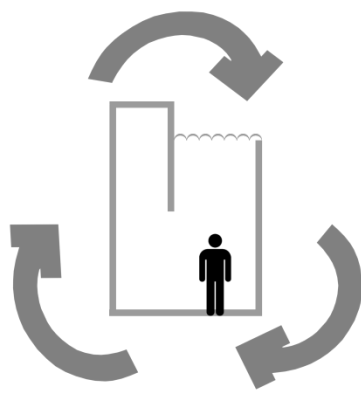
Perfil Transversal do Quiosque  
A/A’  
Escala 1:20



Perfil Longitudinal do Quiosque, B/B’  
Escala 1:20

Pavimento em Terra	Painei Sandwich, 3mm	Revestimento em Madeira, 2mm
Alvenaria em Tijolo Furado e Cimento	Pavimento em Calçada de Granito Amarelo	Balções em Aço Inox
Isolamento em Aglomerado de Cortiça, 2mm	Pavimento em Calçada de Granito Cinzento	Pavimento em Mosaico





# PLANO PARA RE-HABITAR O CENTRO HISTÓRICO DE PALMELA

## Estudo de Caso – Quarteirão Habitacional n.º28

Planta de Implantação - Proposta  
Escala 1:100



Alçado Este  
Escala 1:200





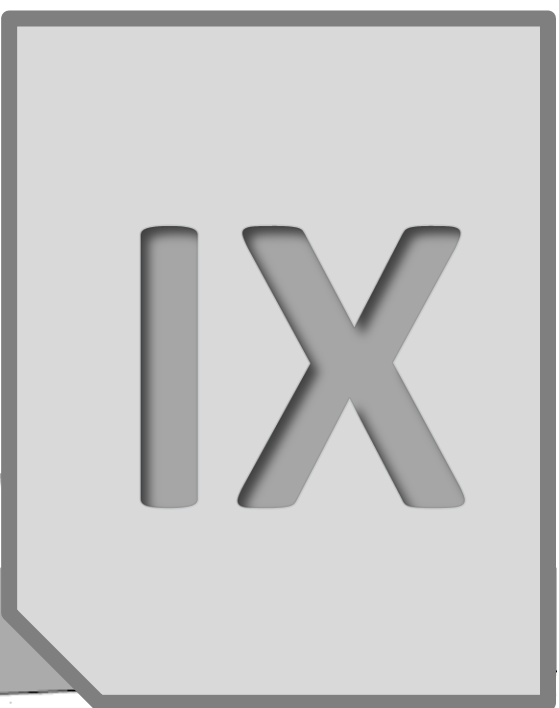
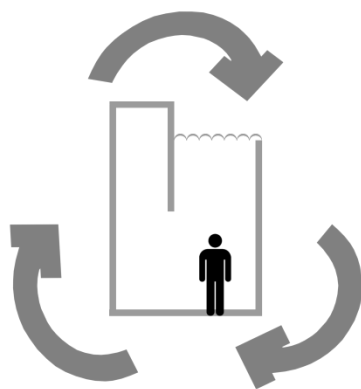


# PLANO PARA RE-HABITAR O CENTRO HISTÓRICO DE PALMELA

## Estudo de Caso – Quarteirão Habitacional n.º28

Architectural section drawing of a building complex. The drawing shows a large, dark grey building with a sloped roof on the right and a taller, more complex structure on the left. A person is standing on a platform on the left, and a car is parked on the right. The drawing includes various elevation markers and a scale bar.





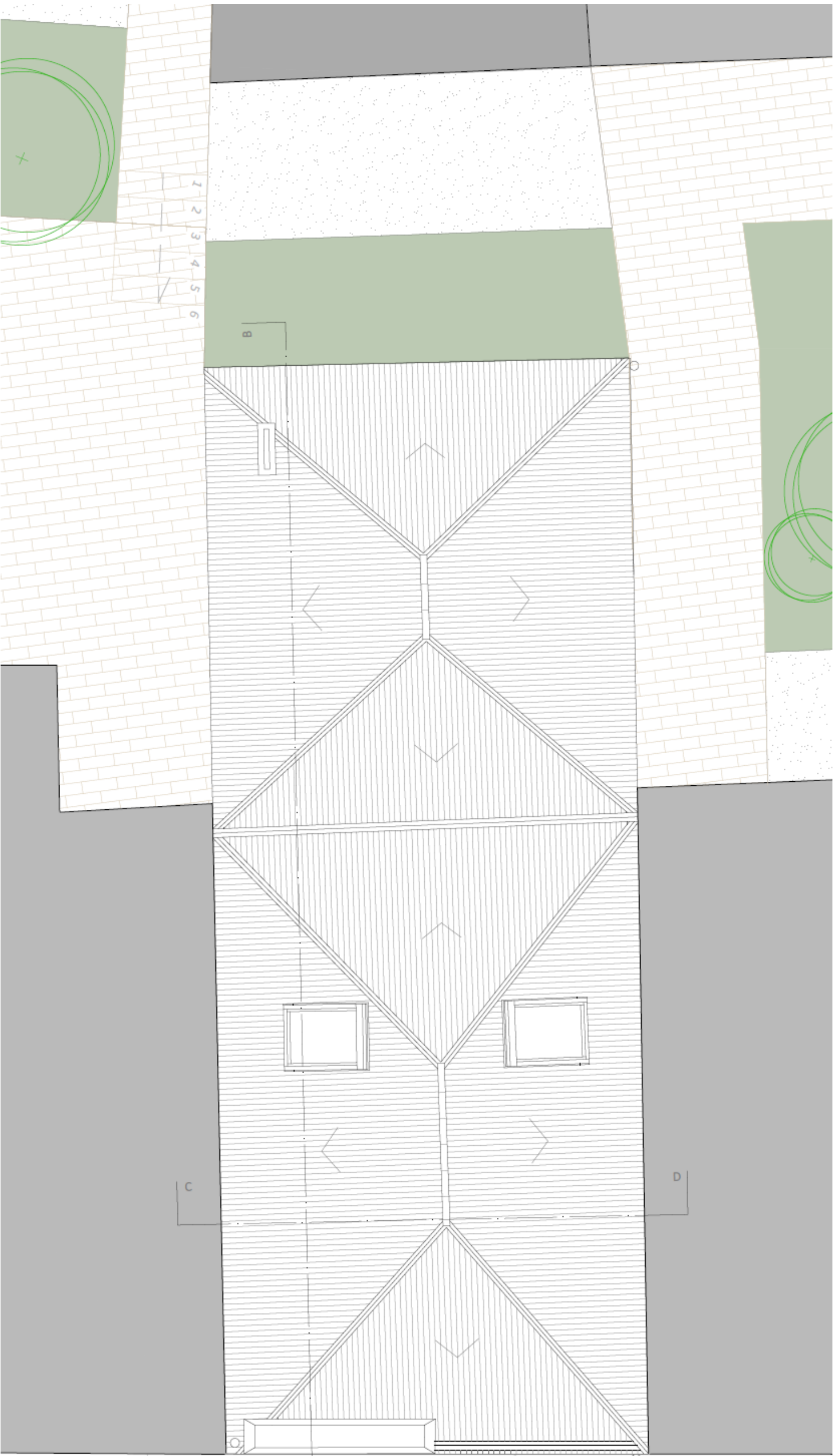
# PLANO PARA RE-HABITAR O CENTRO HISTÓRICO DE PALMELA

## Estudo de Caso – Edifício Habitacional n.º16

### Tipologia T1

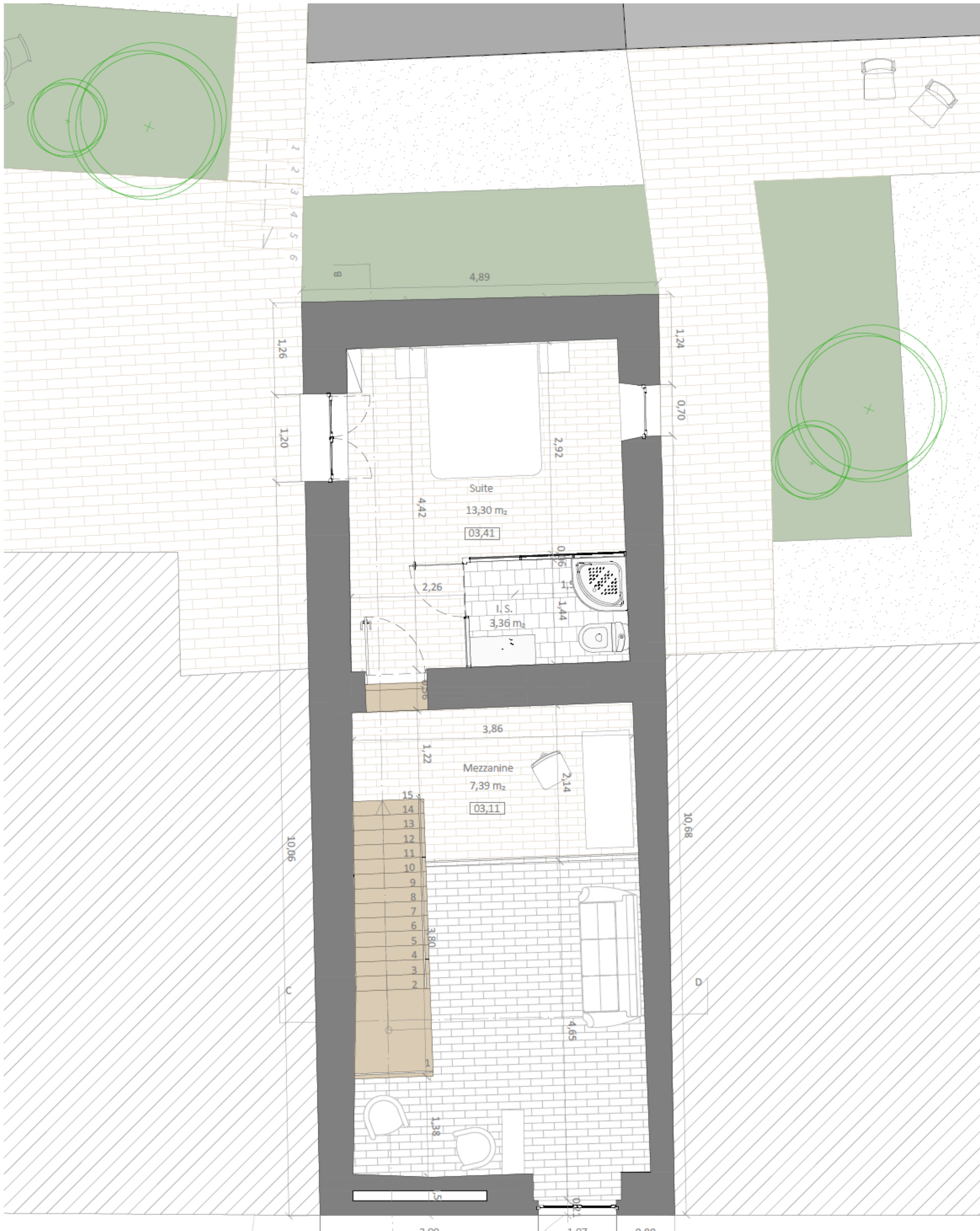
População Alvo

	T0 Single	T1 Single / LAT	T1 / T2 Monoparental	T1 / T2 DINK
Estar Comer Entretenimento				
Cozinha Sanitário Arrumo				
Dormir Relaxar				
On-Line Trabalhar				



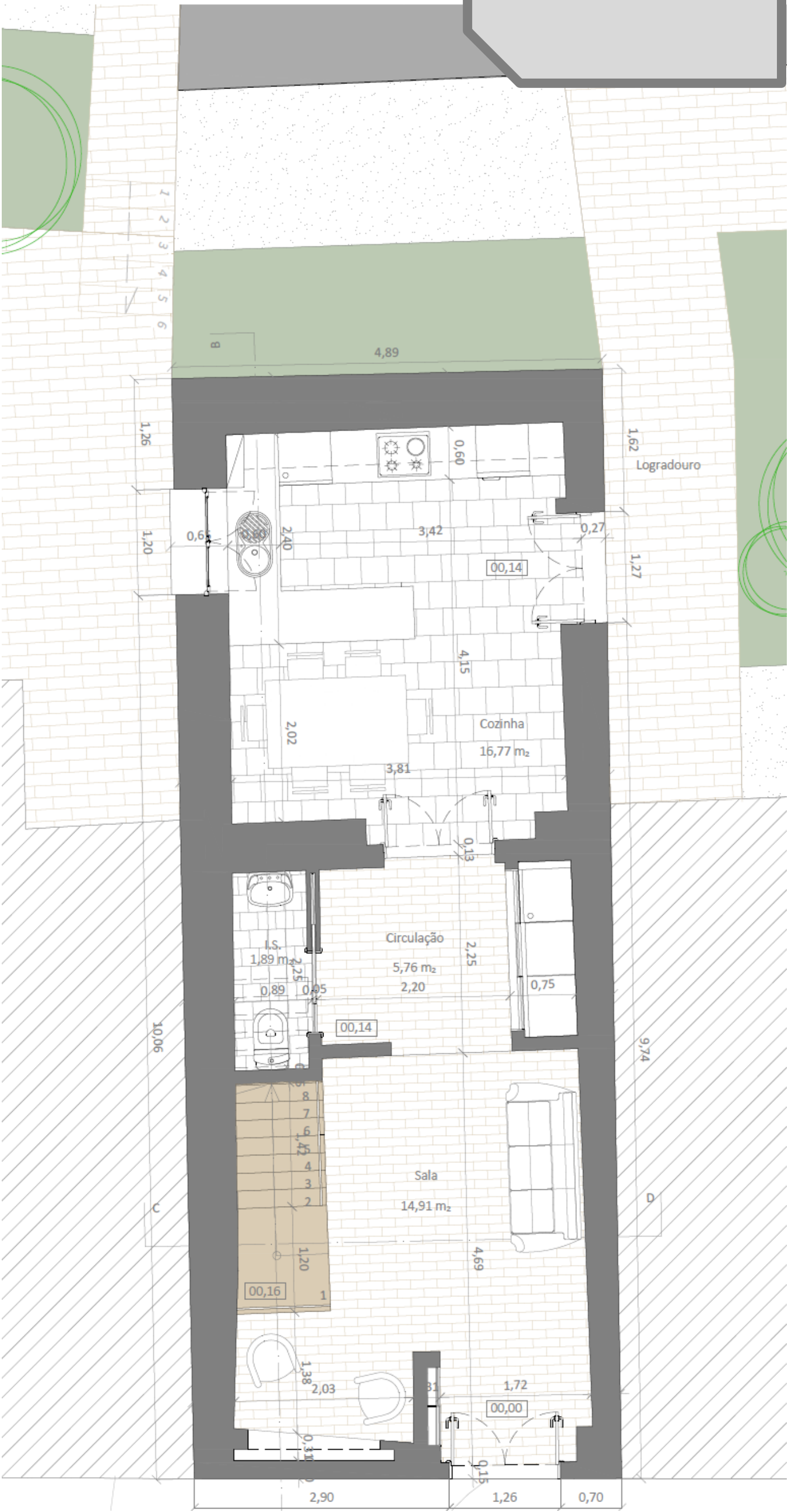
Planta de Cobertura

Escala 1:50



Planta do Piso 1

Escala 1:50

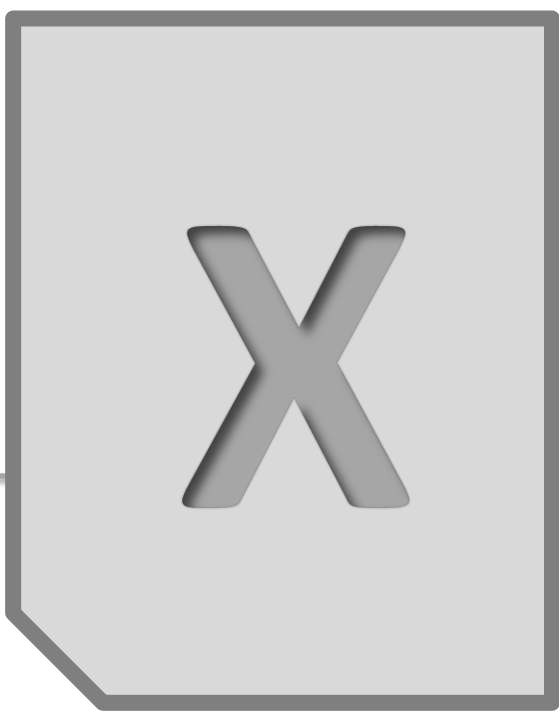
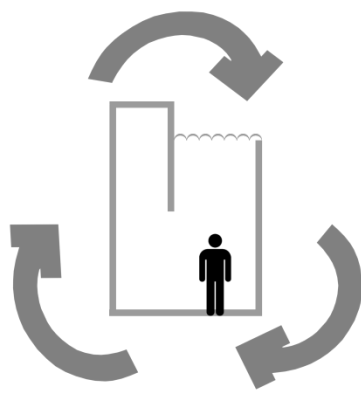


Planta do Piso 0

Escala 1:50



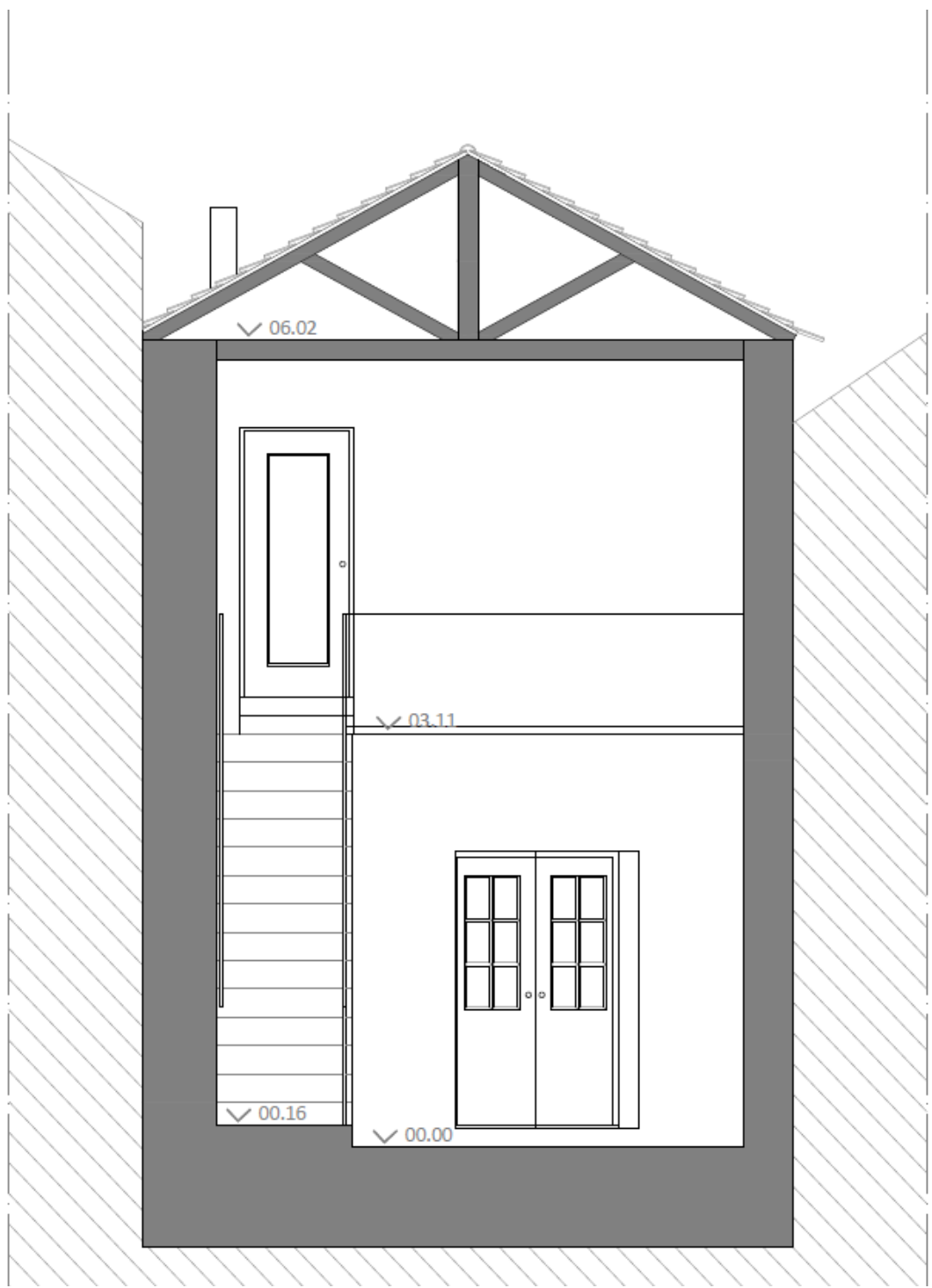




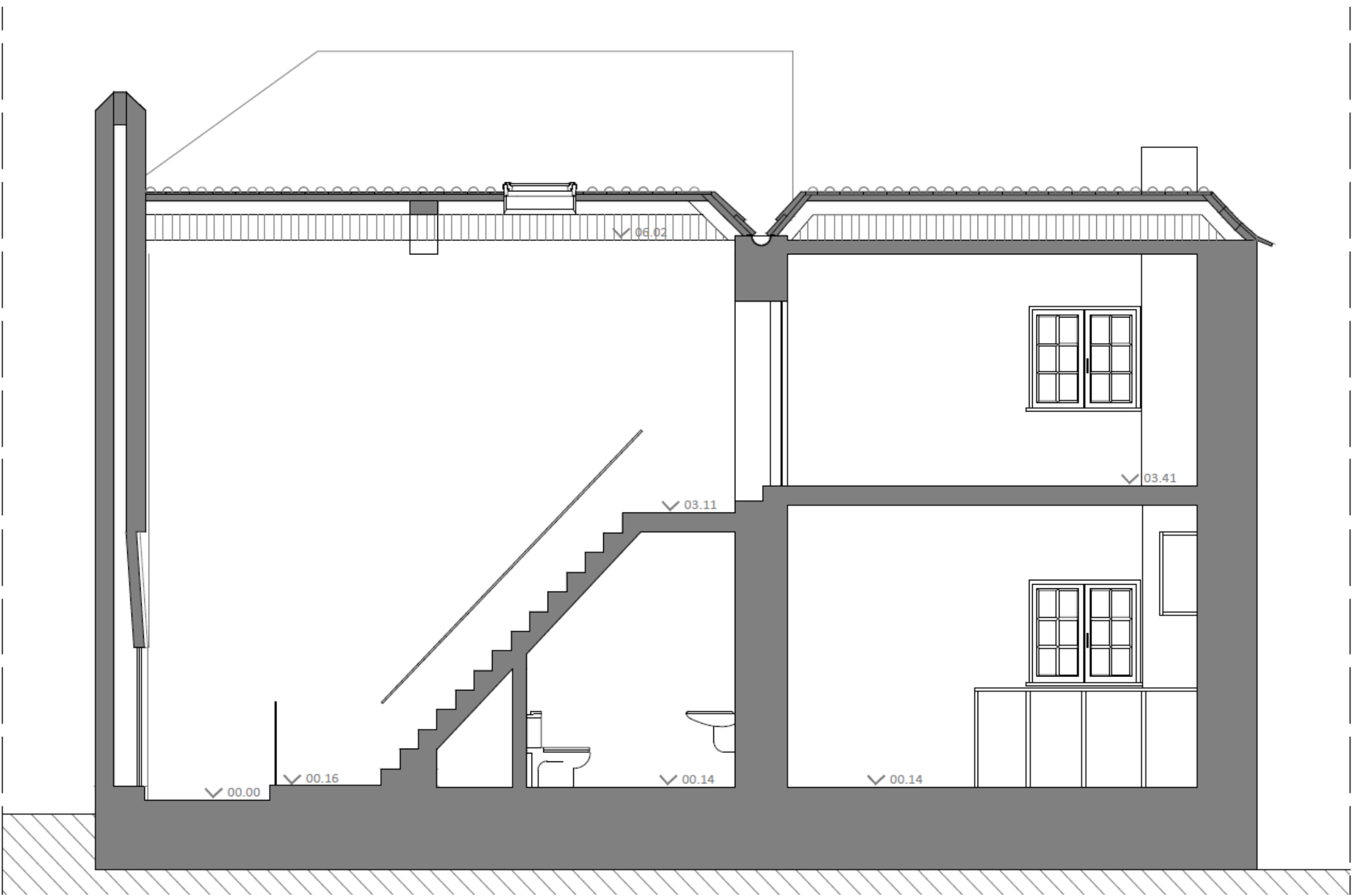
# PLANO PARA RE-HABITAR O CENTRO HISTÓRICO DE PALMELA

## Estudo de Caso – Edifício Habitacional n.º16

### Tipologia T1



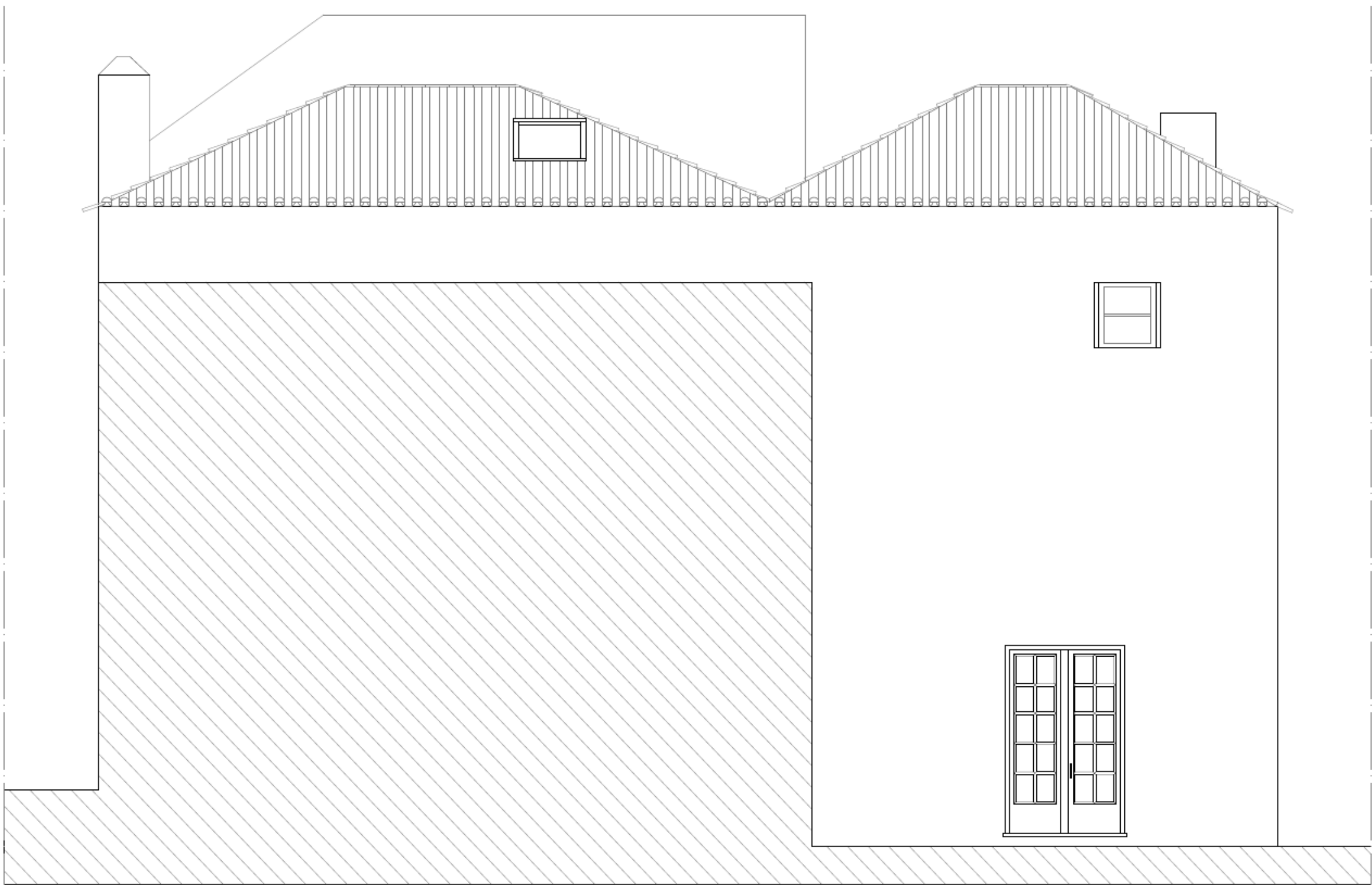
Corte Transversal  
Escala 1:50



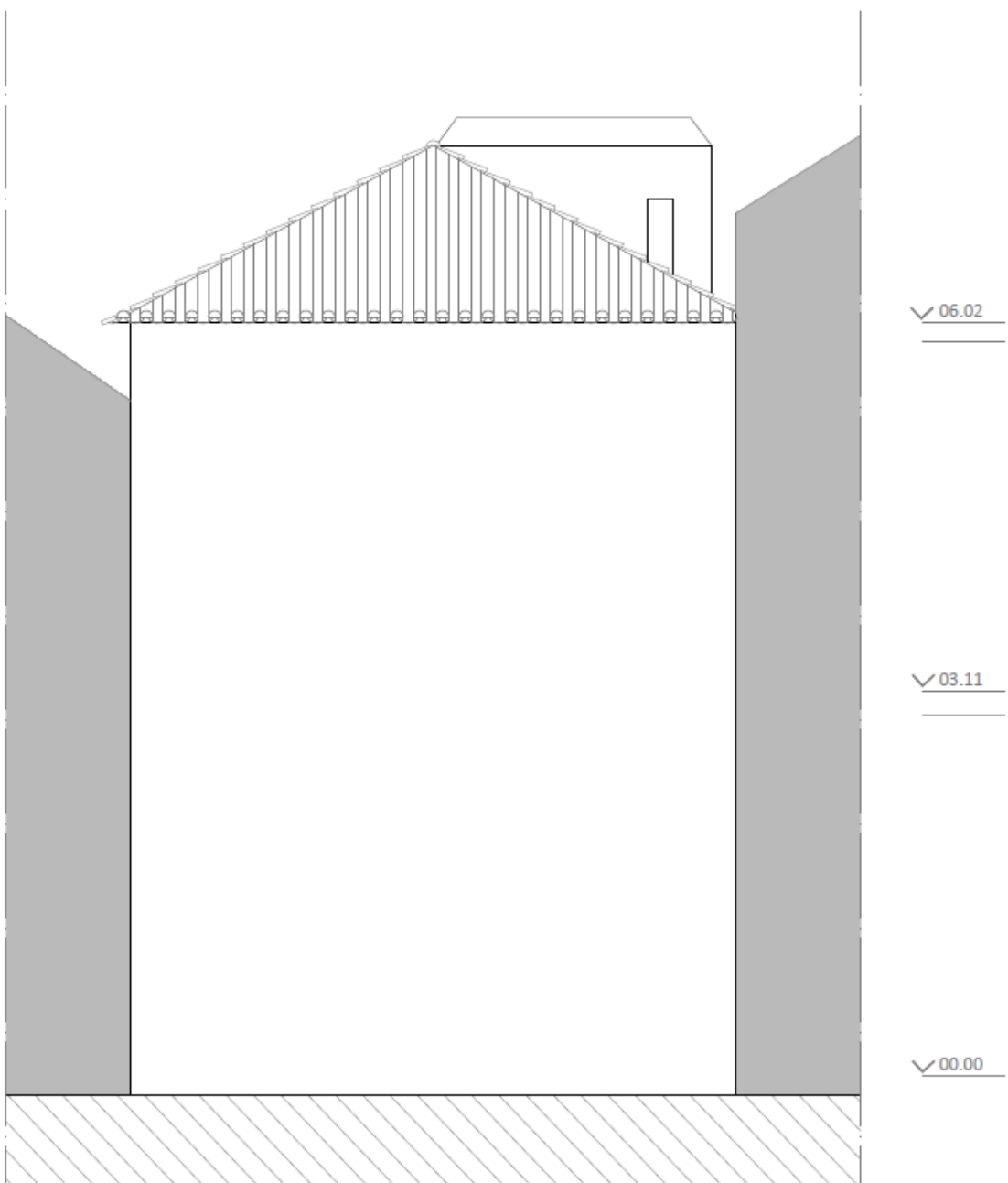
Corte Longitudinal  
Escala 1:50



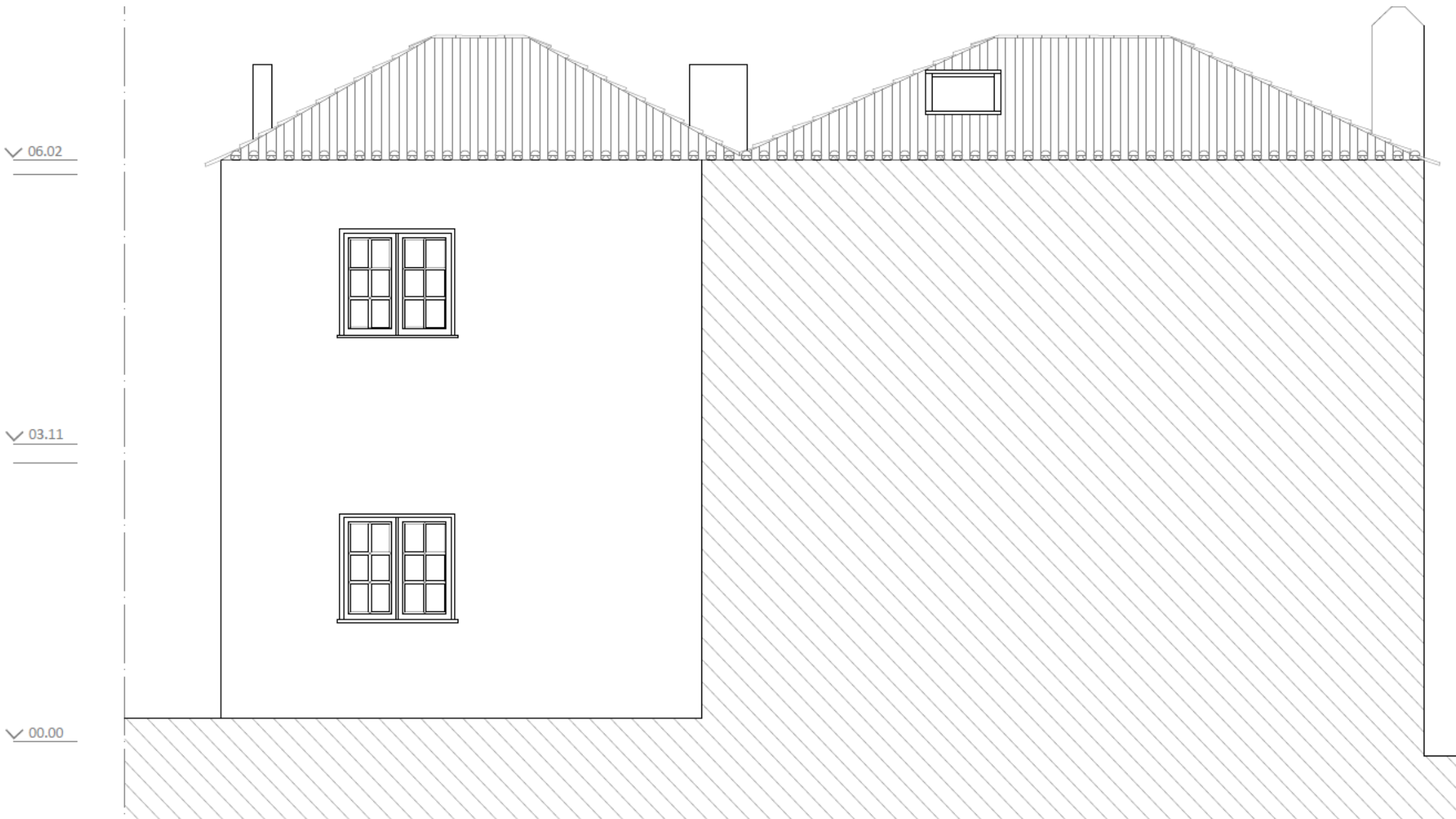
Alçado Principal  
Escala 1:50



Alçado Lateral direito  
Escala 1:50

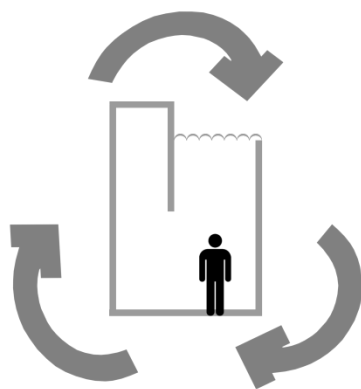


Alçado Tardoz  
Escala 1:50



Alçado Lateral esquerdo  
Escala 1:50





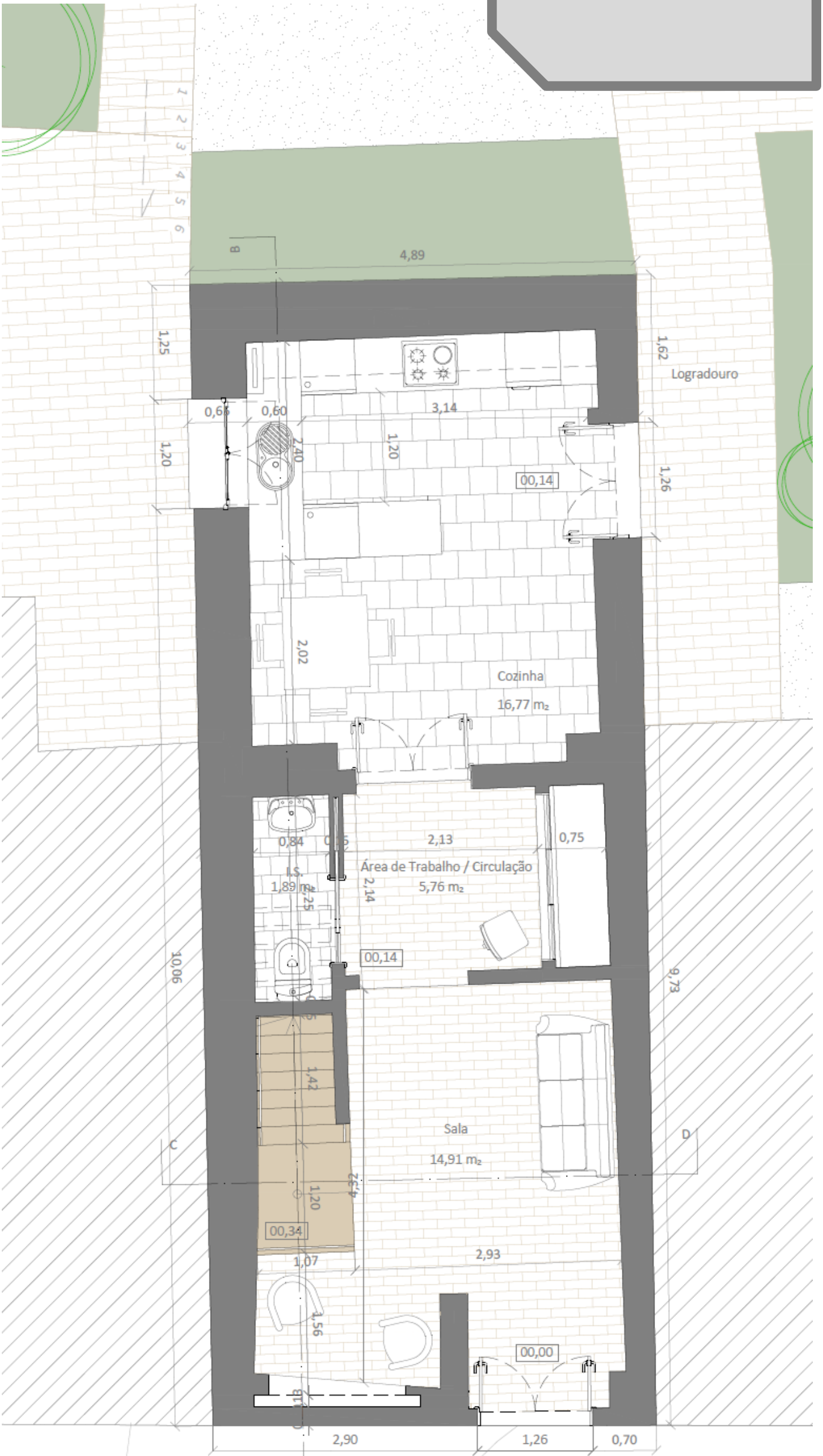
# PLANO PARA RE-HABITAR O CENTRO HISTÓRICO DE PALMELA

## Estudo de Caso – Edifício Habitacional n.º16

### Tipologia T2

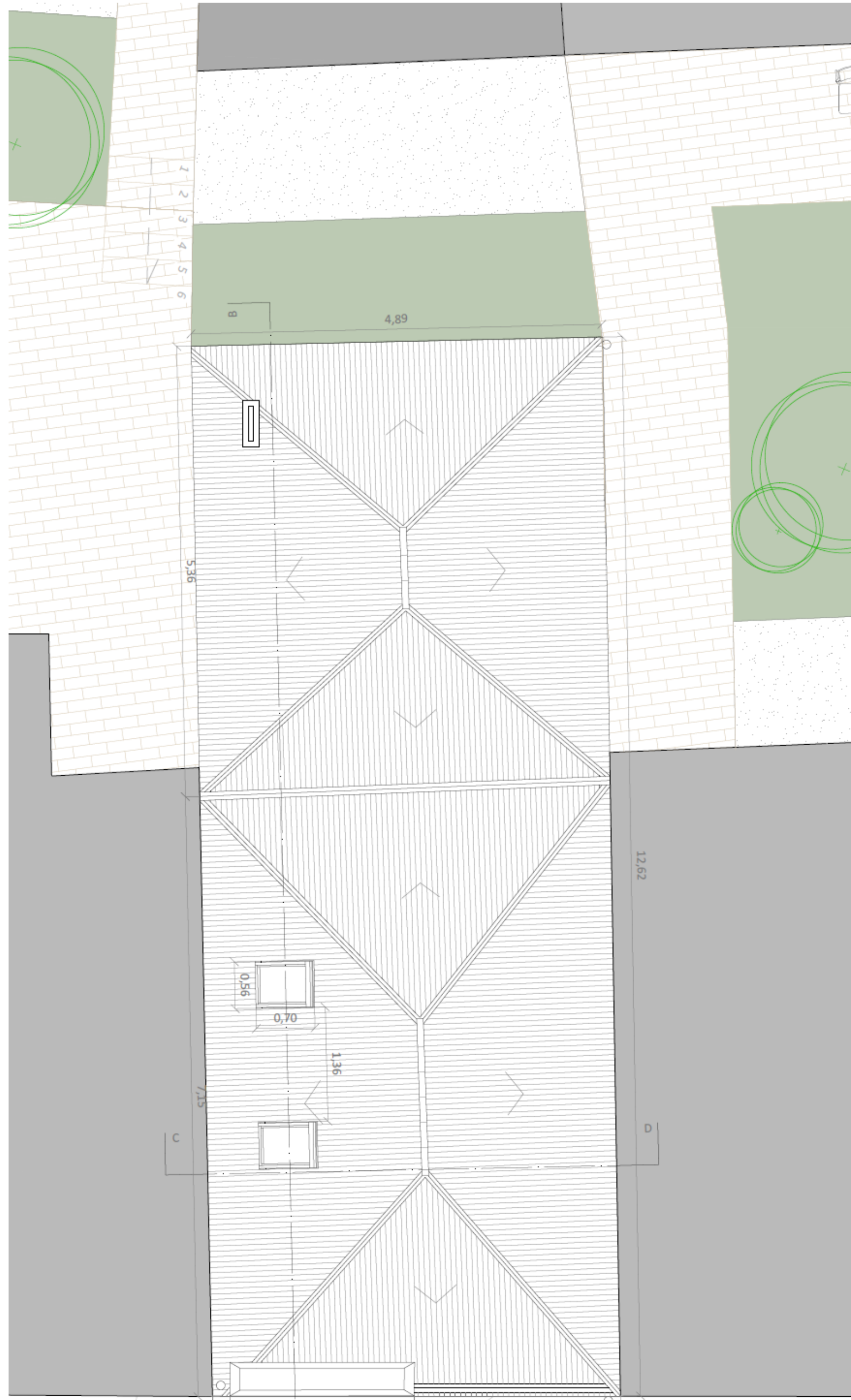
População Alvo

	T1 / T2 Monoparental	T1 / T2 DINK	T2 DINK + Sénior	T2 / T3 Monoparental + Sénior	T2 2x Single (homesharing)	T2 / T3 Biparental
Estar Comer Entretenimento						
Cozinha Sanitário Arrumo						
Dormir Relaxar						
On-Line Trabalhar						



Planta do Piso 0

Escala 1:50



Planta de Cobertura

Escala 1:50

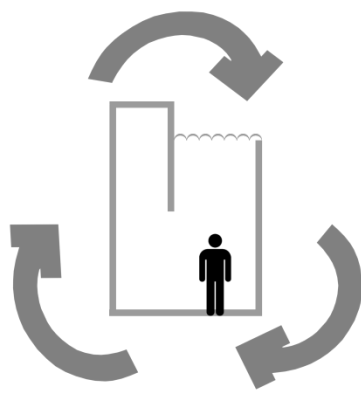


Planta do Piso 1

Escala 1:50



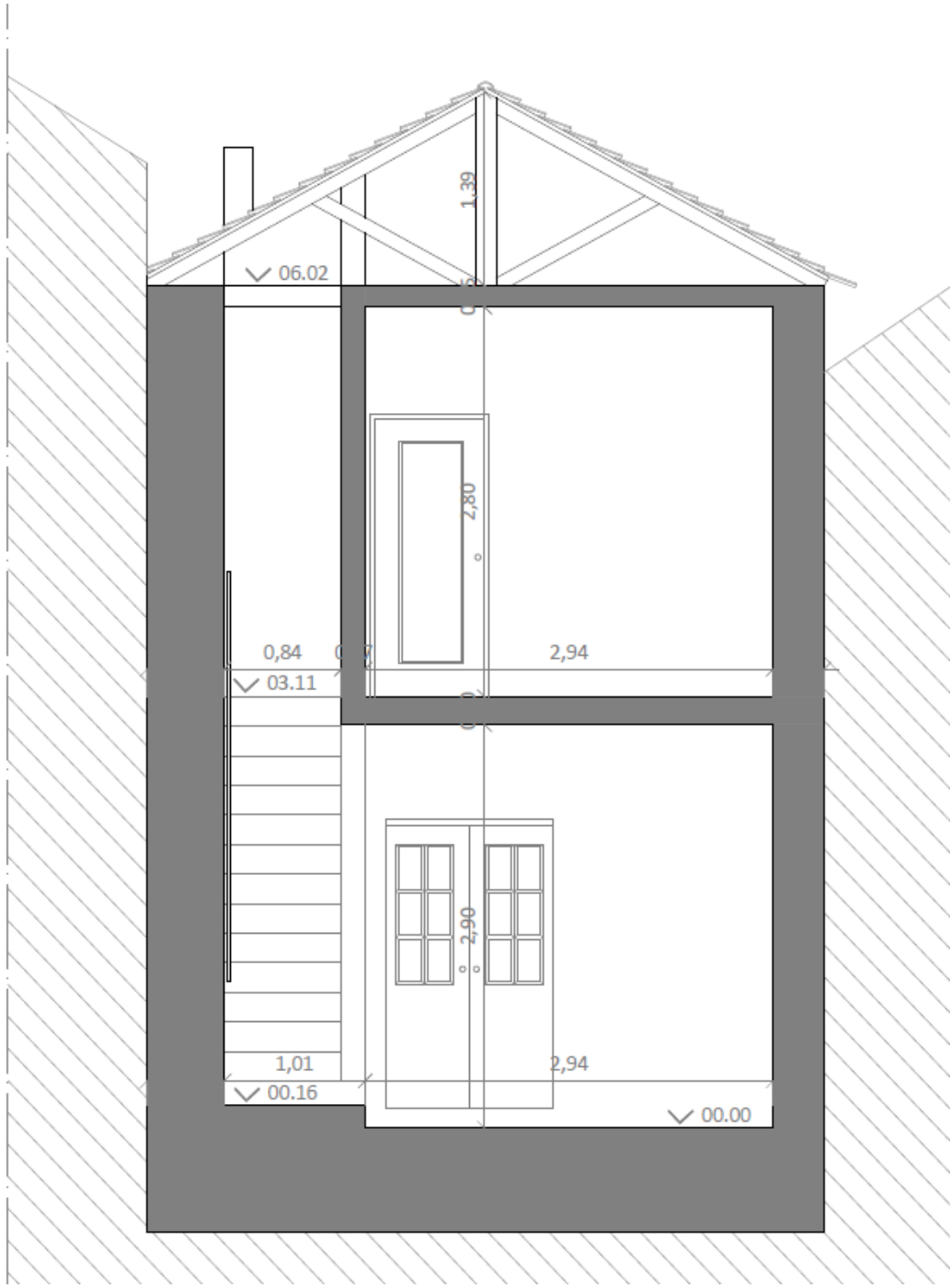




# PLANO PARA RE-HABITAR O CENTRO HISTÓRICO DE PALMELA

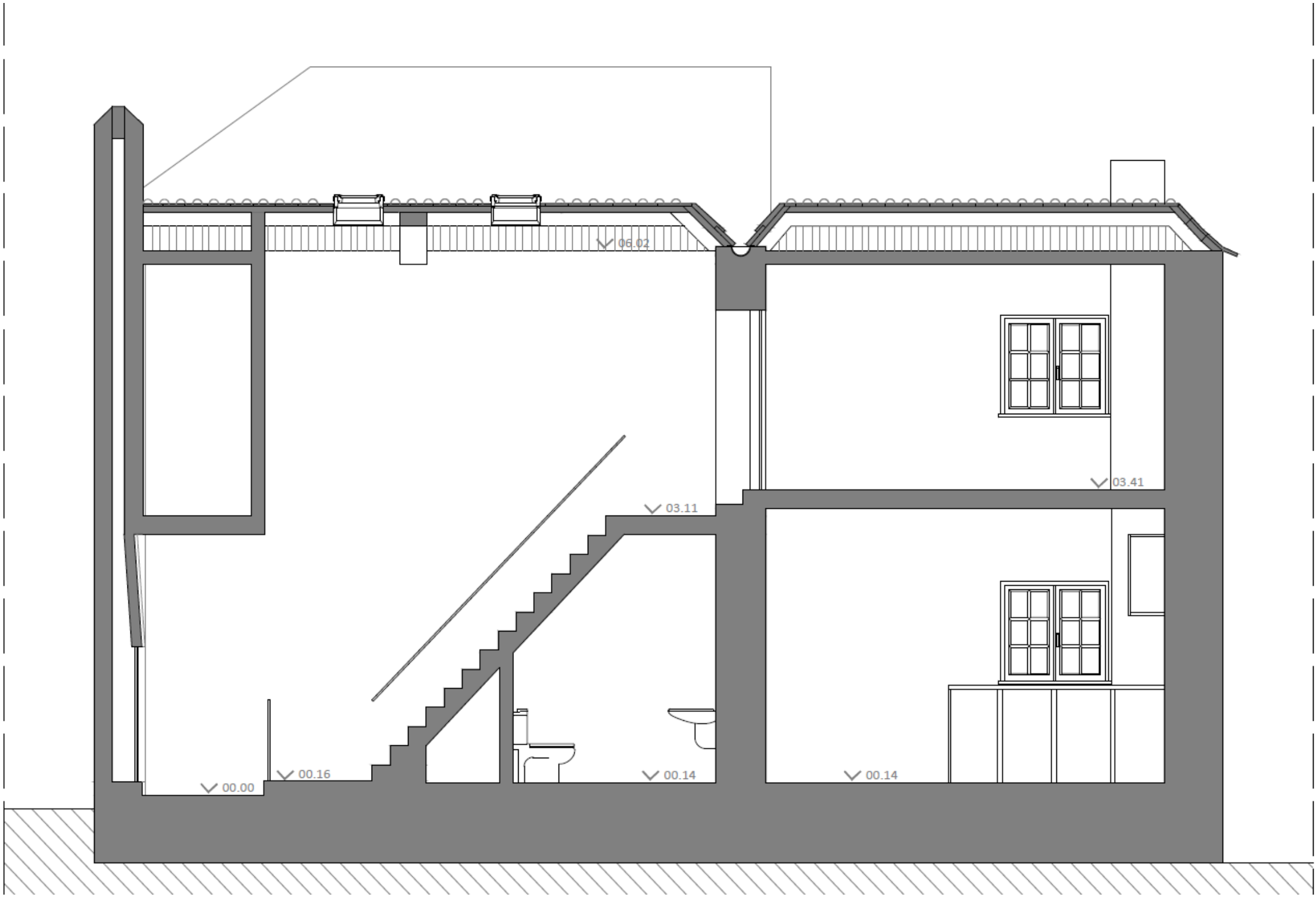
## Estudo de Caso – Edifício Habitacional n.º16

### Tipologia T2



Corte Transversal

Escala 1:50



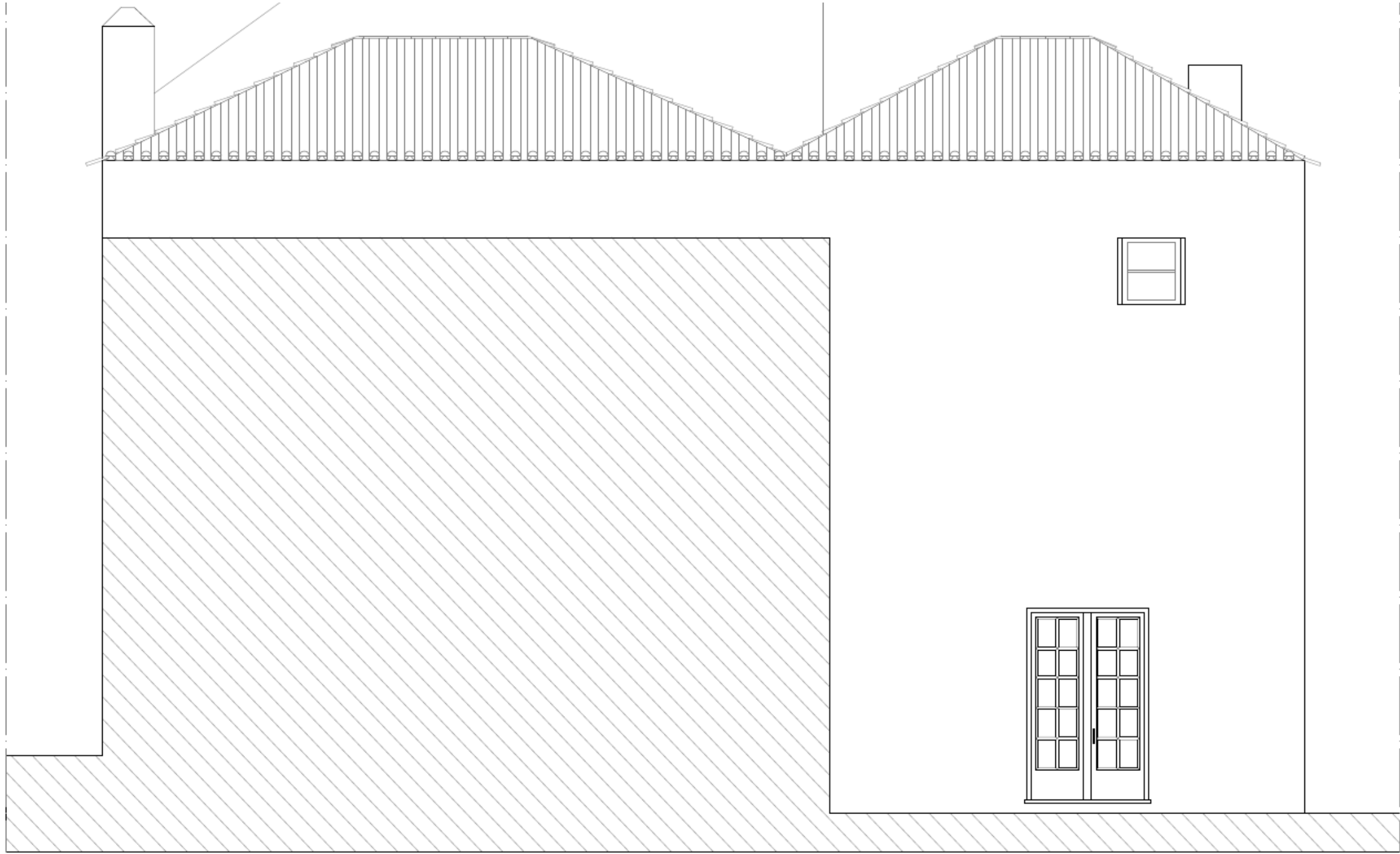
Corte Longitudinal

Escala 1:50



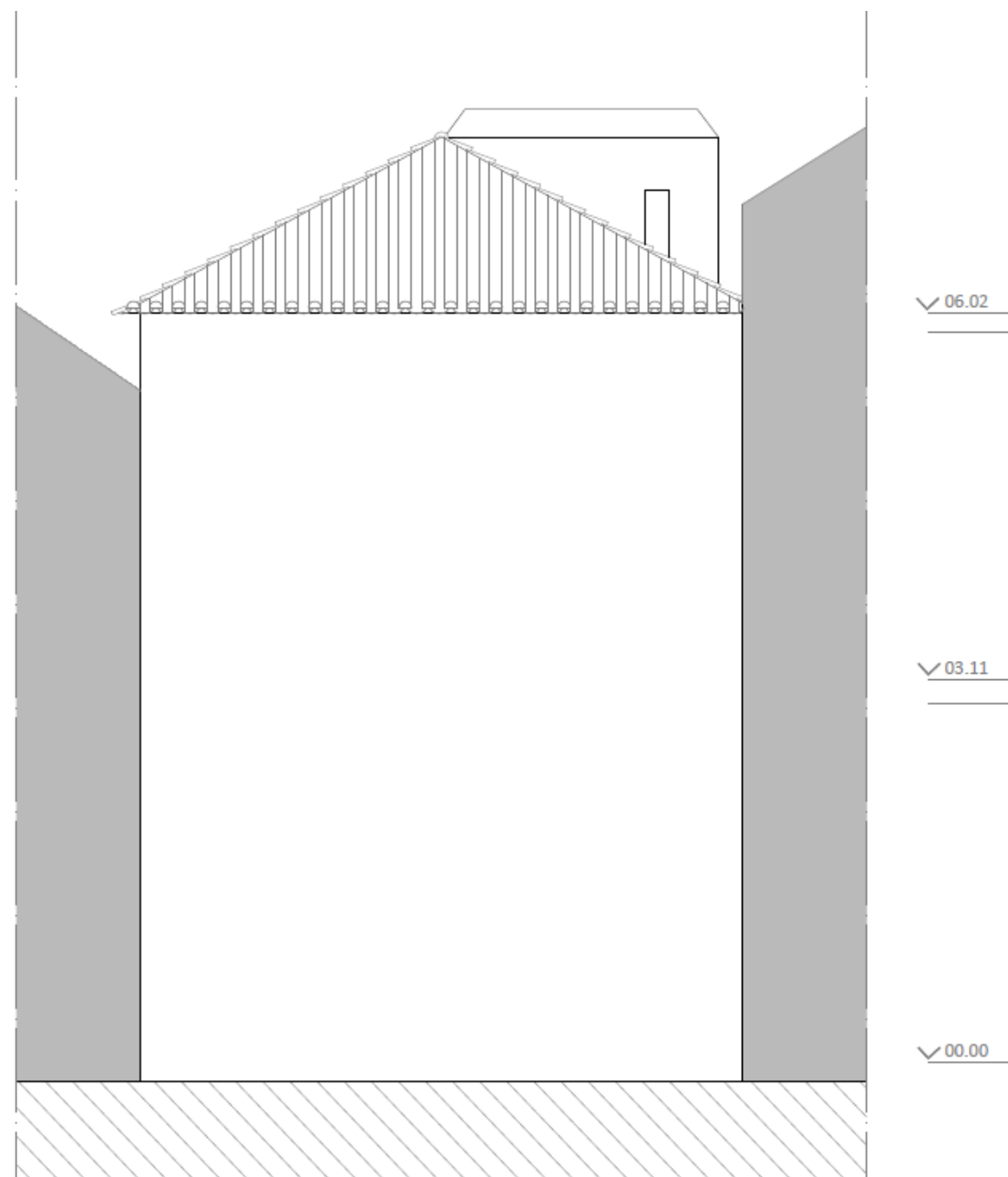
Alçado Principal

Escala 1:50



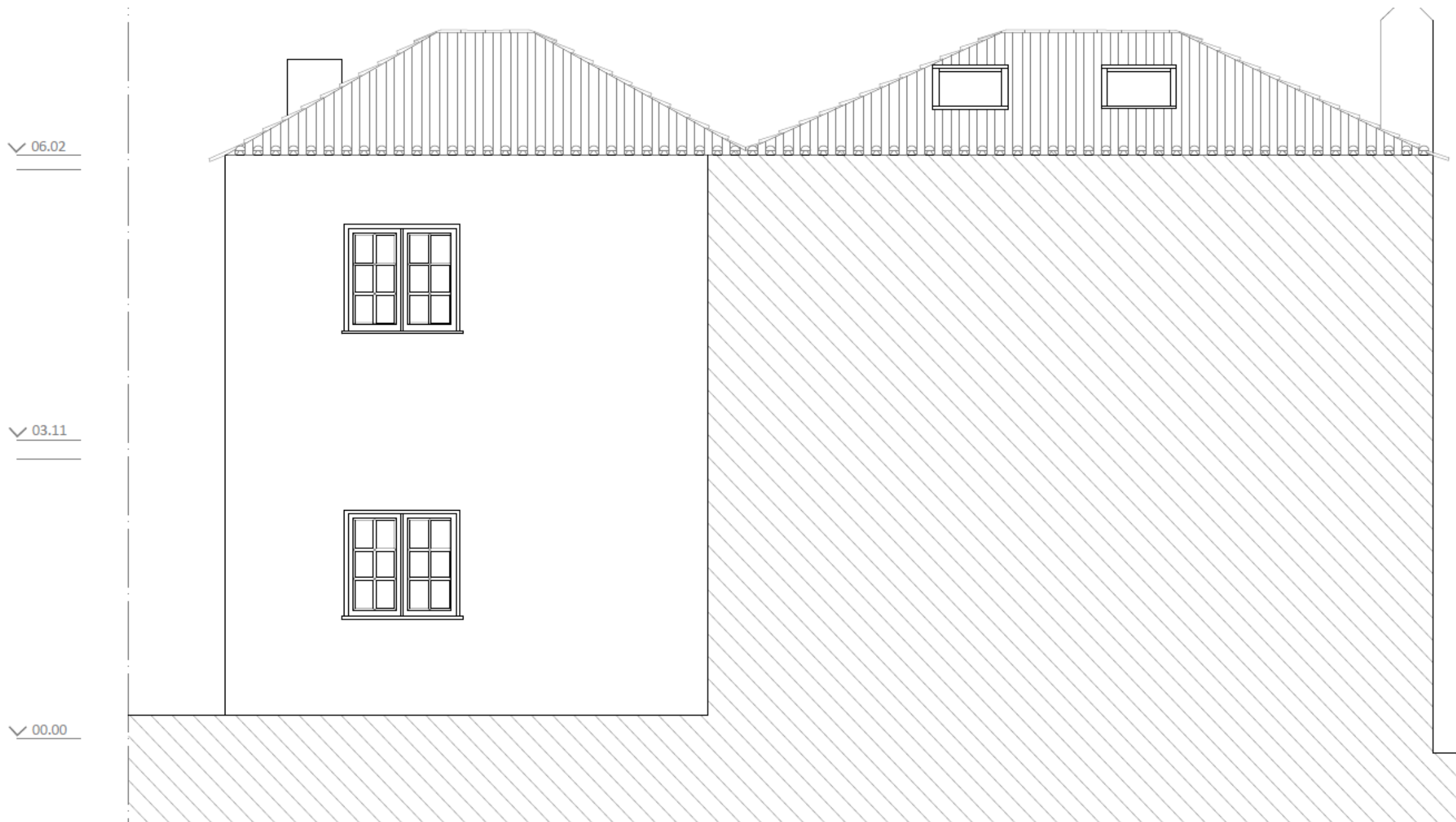
Alçado Lateral direito

Escala 1:50



Alçado Tardoz

Escala 1:50



Alçado Lateral esquerdo

Escala 1:50